

上海城投控股股份有限公司

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	城投控股	股票代码	600649
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	俞有勤	蒋家智	
电话	021-58772830-187	021-58772830-130	
传真	021-58772087	021-58772087	
电子信箱	ctkg@600649sh.com	ctkg@600649sh.com	

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

主要财务指标	2012 年	2011 年		本期比上年 同期增减(%)	2010 年	
		重述后	重述前		重述后	重述前
基本每股收益（元 / 股）	0.45	0.37	0.48	22.00	0.28	0.37
稀释每股收益（元 / 股）	0.45	0.37	0.48	22.00	0.28	0.37
扣除非经常性损益后的基本 每股收益（元 / 股）	0.17	0.20	0.26	-16.00	0.26	0.34
加权平均净资产收益率（%）	10.33	8.81	8.97	增加 1.52 个百分点	6.78	6.79
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率（%）	3.93	4.95	4.95	减少 1.02 个百分点	6.41	6.41

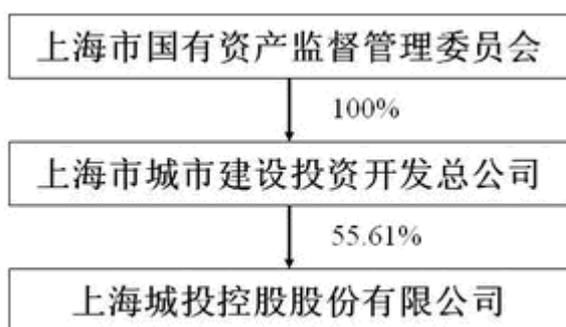
2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截至报告期末股东总数	164,179 户	年度报告披露前 5 个交易日股东总数	163,726 户			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	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	1,661,498,027	383,422,622	0	0
中国证券金融股份有限公司转融通担保证券账户	其他	2.14	64,000,000	64,000,000	0	0
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	其他	0.54	16,058,667	6,298,881	0	0
中国人民人寿保险股份有限公司一万能一个险万能	其他	0.45	13,479,555	5,679,801	0	0
华福证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.4	11,930,064	11,930,064	0	0
中国银行股份有限公司—嘉实沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.4	11,839,383	7,599,383	0	0
中国建银投资有限责任公司	其他	0.35	10,529,734	2,429,939	0	0
建投中信资产管理有限责任公司	其他	0.34	10,219,391	2,358,321	0	0
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红—005L—FH002 沪	其他	0.28	8,283,977	2,064,440	0	0
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.27	8,049,067	4,051,720	0	0

前十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的数量	股份种类及数量
上海市城市建设投资开发总公司	1,661,498,027	人民币普通股
中国证券金融股份有限公司转融通担保证券账户	64,000,000	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	16,058,667	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	13,479,555	人民币普通股
华福证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	11,930,064	人民币普通股
中国银行股份有限公司—嘉实沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	11,839,383	人民币普通股
中国建银投资有限责任公司	10,529,734	人民币普通股
建投中信资产管理有限责任公司	10,219,391	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	8,283,977	人民币普通股
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	8,049,067	人民币普通股

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

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年国际经济环境复杂多变,发达经济体复苏艰难,新兴经济体及发展中国家与世界经济关联度越来越大,彼此互相影响。面对严峻的国际经济形势和国内改革发展稳定的重任,中央相继出台一系列政策措施,及时加强和改善了宏观调控,使得经济社会发展稳中有进,国民经济运行缓中企稳。数据显示,2012 年我国 GDP 较上年增长 7.8%,达到预期目标。社会消费品零售总额比上年名义增长 14.3%,增速比上年回落 2.8 个百分点。全年固定资产投资比上年名义增长 20.6%,增速比上年回落 3.4 个百分点。进出口总额比上年增长 6.2%,增速比上年回落 16.3 个百分点。

在如此复杂的外部环境中,城投控股经过反复的研究与论证,结合国家“十二五”规划与“将公司打造成为‘国内一流、国际领先’的环境产业领军企业”的发展战略,明确了“环境求厚、地产求特、股权求精”的工作基调,稳步推进三大主业发展。报告期内,公司上下一心,攻坚克难,主动作为,较好的完成了 2012 年的各项经营计划:全年实现营业收入 50.39 亿元,较去年增长 7.56%,归属于母公司股东的净利润 13.41 亿元,较去年增长 22%。截至 2012 年底,公司总资产 296.06 亿元,归属于母公司股东的净资产 135.36 亿元,资产负债率 50%左右。各项业务具体情况如下:

1. 环境业务

公司环境处理业务主要包括焚烧发电、卫生填埋和生活垃圾中转,主要由上海环境集团有限公司(以下简称“环境集团”)和上海环境投资有限公司(以下简称“环境投资”)负责运营。报告期内,公司环境业务按照“聚焦市场研究、聚焦标准化建设、聚焦安全运营管理及聚焦人才队伍建设”的工作思路,总体经营情况较好。

公司正式投入商业(试)运营的垃圾焚烧项目 4 个,分别是江桥厂、成都厂、威海厂、青岛厂,共计焚烧处理垃圾 130 万吨;在建的金山项目 2013 年将投入运营,漳州项目正抓紧进行土建施工及安装;报告期内新增南京和太原 2 个项目:南京项目设计规模 2000 吨/天,预计投入 9.4 亿元,BOT 年限为 30 年(含建设期),目前正在做各项开工准备工作;太原项目设计规模 1800 吨/天,预计投入 7.5 亿元,特许经营期(含建设期)为 27 年,现已完成项目公司注册,环境集团持有其 65%股权。

公司崇明、黄浦、杨浦、虹口和浦东 5 座生活垃圾中转站,全年完成垃圾中转运输 110.2 万吨。5 座卫生填埋场全年填埋垃圾 446 万吨。公司今年重点推进了老港填埋气体回收发电工程项目,该项目是上海市第四轮“环保三年行动计划项目”之一,于 8 月份在联合国清洁发展机制执行理事会成功注册,10 月份顺利完成第一期 10.5MW 并网发电。

2. 地产业务

公司地产业务主要是指上海城投置地(集团)有限公司(以下简称“置地集团”)从事商业办公地产、保障性住房、普通商品房开发业务。报告期内,地产行业持续调控,置地集团在逆势中磨砺,全年实现项目开工面积 75.5 万平方米,竣工面积 102.7 万平方米,企业核心竞争能力有效提升。公司创新实践房地产基金管理人角色,以 13.13 亿元价格成功转让“湾谷”科技园区 50%股权,成立了投资联合体,借助投资各方优势有效提升项目开发水平,降低开发风险,兑现部分收益。

报告期内,置地集团作为上海市保障房建设主力军,继续履行保障房建设使命,开工面积 13 万平方米,竣工面积 95 万平方米,在建面积约 170 万平方米。推出的配套商品房配售率达到 100%,得到主管部门和百姓的认可,取得良好的经济效益和社会效益。保障房在建项目进展:①松江泗泾:新凯家园三期 C、D 块 06-05、06-07 街坊 12 月底结构封顶,08-05、08-11 街坊 12 月完成单体竣工验收;韵意北块 11 月完成竣工备案,12 月 31 日取得入户许可证;韵意南块 11 月结构封顶;洞泾南拓展 42-01 街坊年底 6 幢 18 层单体结构封顶。②青浦徐泾:1

号地块5月获得入户许可证，6月30日正式入户；2号地块部分建筑以定制模式收购，12月实现开工；徐泾北地块在完成高压铁塔搬迁后预计2013年开工。

商业办公项目方面：①“湾谷”科技园区一期3月正式开工，年底首栋高层结构封顶；②吴淞路办公楼完成竣工验收，进入招商阶段。高端住宅项目方面：①新江湾城C4-P3会所、样板房、所有单体结构封顶；②露香园一期高区完成主体结构封顶，低区B1地块完成结构封顶，B4、B5地块开始工程桩基施工。投资参股项目进展顺利：①铁狮门F2地块一期年内全部结构封顶，正在准备首期开盘，F3地块Nike部分办公楼已结构封顶，F1地块年底前取得修详批复；②金虹桥办公楼项目外立面施工完成，进入室内样板房装饰阶段，商业楼外立面和内圈室内装饰同步进行。

3. 投资业务

公司投资业务自09年启动以来，发展势头良好。金融股权方面：报告期内，光大银行股票于11月18日解禁，公司收到分红47,880,000.00元；西部证券股票于5月3日正式在深圳证券交易所挂牌交易，公司收到分红138,141,090.00元。创业投资方面：诚鼎投资在证券二级市场持续低迷，IPO市盈率逐步下降，PE投资竞争更加激烈的大环境下主动调整策略，发挥区域优势，坚持精品投资，截止报告期末，诚鼎一期基金已经全部投完，南京诚鼎、无锡诚鼎已完成基金投资额的80%以上，杭州诚鼎已完成50%以上，累计投资项目29个，投资金额超过12.5亿元，年内新增投资项目7个，投资金额约4亿元。报告期内共有5个项目申报上市材料。为进一步推动股权投资业务的发展，经公司董事会审议通过，公司联合其他机构共同成立诚鼎大环境产业股权投资母基金，首期约20.05亿元，各项设立工作正在进行。

4. 其他业务

公司合流污水一期系统生产运营平稳，报告期内污水输送量为58964.4万立方米，日均污水输送量为161.1万立方米。为进一步优化主业结构，提高可持续发展能力，经股东大会决议通过，公司将合流污水一期资产协议转让给上海市城市排水有限公司，转让价格为1,100,399,981.52元。截至2013年1月25日，公司收到排水公司支付的交易款项，该项交易全部完成。

(一) 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	5,038,762,206.40	4,684,821,402.15	7.56
营业成本	4,023,118,177.19	3,569,557,598.25	12.71
销售费用	14,838,862.47	12,157,375.82	22.06
管理费用	163,635,558.61	150,900,674.22	8.44
财务费用	56,155,276.89	-8,378,085.57	770.26
经营活动产生的现金流量净额	-783,428,017.41	505,428,959.03	-255.00
投资活动产生的现金流量净额	499,021,143.90	-525,221,277.95	195.01
筹资活动产生的现金流量净额	163,737,628.55	-1,081,517,693.34	115.14
营业税金及附加	180,197,782.08	259,401,398.29	-30.53
投资收益	1,408,445,960.40	781,038,670.12	80.33
资产减值损失	86,018,886.77	46,854,215.23	83.59
营业外收入	128,975,408.17	50,225,109.04	156.79
营业外支出	345,485,333.03	7,452,834.67	4,535.62

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期，公司营业收入本期较上年同期增长 7.56%，其中房地产业务较上年同期增长 6.26%，环保处理业务较上年同期增长 13.21%，油品销售业务较上年同期增长 7.06%。

驱动上述收入变化的主要因素：

- ①房产销售面积较上年同期提高；
- ②部分环保处理业务的单价较上年同期提高；
- ③油品销售量较上年同期提高；

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

报告期，公司以实物销售为主的行业为油品销售。影响其增长的主要因素为油品销售量的增加。

(3) 主要销售客户的情况

单位：万元 币种：人民币

前五名客户销售	金额	占全部营业收入的比例(%)
上海市闸北区建设和交通委员会	108,704.12	21.57
上海市黄浦区建设和交通委员会	41,810.51	8.30
上海市静安土地管理中心	26,203.23	5.20
上海市城市排水有限公司	23,623.28	4.69
上海市徐汇区建设和交通委员会	22,119.10	4.39
合计	222,460.24	44.15

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	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(%)
房地产行业	房地产行业成本	2,819,361,078.44	70.08	2,451,824,549.90	68.69	14.99
其中：房产建造及销售	房产建造成本	2,767,893,521.20	68.80	2,412,126,899.78	67.57	14.75
物业管理	物业管理成本	46,815,595.52	1.16	39,697,650.12	1.11	17.93
房产出租	房产出租成本	4,651,961.72	0.12			100.00
环保处理业务	环保处理成本	320,979,966.56	7.98	287,664,882.01	8.06	11.58
其中：垃圾中转	垃圾中转成本	69,530,658.71	1.73	66,056,581.65	1.85	5.26
垃圾焚烧发电	垃圾发电成本	193,736,151.01	4.82	163,708,902.10	4.59	18.34
垃圾填埋	垃圾填埋成本	57,713,156.84	1.43	57,899,398.26	1.62	-0.32
水务处理	污水处理成本	115,858,304.10	2.88	108,611,021.47	3.04	6.67
油品销售	油品出售成本	703,749,612.09	17.49	667,118,150.04	18.69	5.49

公司本期营业成本构成项目较为稳定，无重大变动

(2) 主要供应商情况

报告期，公司前五名供应商金额合计为 154,775.29 万元，占年度采购总额的 29.96%。

4、 费用

报告期，变化较大的费用类科目如下：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	变动额	变动率	变动说明
营业税金及附加	180,197,782.08	259,401,398.29	-79,203,616.21	-30.53%	下降主要是由于已结转房地产项目完成土地增值税清算，冲回相关税费所致
财务费用	56,155,276.89	-8,378,085.57	64,533,362.46	770.26%	上升主要是由于公司所属置地集团所建造的吴淞路项目竣工结转投资性房地产，与其相关的借款利息不再资本化所致
资产减值损失	86,018,886.77	46,854,215.23	39,164,671.54	83.59%	上升主要是由于计提其他应收款减值准备所致

5、 现金流

报告期，公司主要业务活动的现金流量变动如下：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	变动额	变动率	变动说明
经营活动产生的现金流量净额	-783,428,017.41	505,428,959.03	-1,288,856,976.44	-255.00%	下降主要是由于房产销售资金回笼减少及房产开发支出增加所致
投资活动产生的现金流量净额	499,021,143.90	-525,221,277.95	1,024,242,421.85	195.01%	上升主要是由于收到新江湾城股权转让款和部分合流一期资产
筹资活动产生的现金流量净额	163,737,628.55	-1,081,517,693.34	1,245,255,321.89	115.14%	上升主要是由于上年同期大量归还银行债务所致

6、 其它**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明**

报告期，公司利润构成变动较大如下：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	占利润总额比例	上期发生额	占利润总额比例	利润总额占比变动	说明
投资收益	1,408,445,960.40	82.52%	781,038,670.12	52.84%	29.68%	上升主要是由于公司转让全资子公司新江湾城 50% 股权以及联营企业西部证券增发产生收益所致
营业外支出	345,485,333.03	20.24%	7,452,834.67	0.50%	19.74%	上升主要是公司所属置地集团缴纳杨浦江湾经济适用房项目土地补偿费用以及对预计百玛士银行借款担保损失所致

(二) 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

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	236,232,791.85	115,858,304.10	50.96	0.79	6.67	减少 2.70 个百分点
房地产业务	3,506,308,855.22	2,819,361,078.44	19.59	6.26	14.99	减少 6.10 个百分点
环保处理业务	420,109,743.45	320,979,966.56	23.60	13.21	11.58	增加 1.11 个百分点
油品销售	719,474,701.43	703,749,612.09	2.19	7.06	5.49	增加 1.46 个百分点

①水务业务成本增加主要系折旧及维护成本增加所致。

②房地产业务收入、成本较上年同期增加主要系本年房产项目销售增加所致；毛利率比上年同期减少主要系保障房项目建造成本增加所致。

③环保处理业务收入增长主要系部分环保处理业务单价提高以及环境集团全资子公司威海环境再生能源有限公司于报告期投入运营（以下简称“威海环境再生”）所致；环保处理业务成本增长主要系威海环境再生于报告期投入运营所致。

④油品销售业务收入和成本增长主要系油品销售量增加所致。

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	4,758,296,548.41	6.37
江苏	24,778,180.48	2.88
浙江	36,994,721.48	9.18
四川	59,080,681.97	29.05
山东	2,975,959.61	100.00

上述主营业务以资产所在地为分地区标准。

(三) 资产、负债情况分析**1、资产负债情况分析表**

单位：元 币种：人民币

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 (%)
货币资金	1,695,992,298.57	5.73	1,817,161,543.53	6.56	-6.67
应收股利①	-	-	30,000,000.00	0.11	-100.00
应收帐款②	86,284,285.48	0.29	147,589,717.03	0.53	-41.54
其他应收款③	997,103,866.89	3.37	256,018,091.48	0.92	289.47
存货	13,371,953,304.13	45.17	13,983,759,690.01	50.47	-4.38
长期股权投资	7,041,506,506.08	23.78	5,544,884,791.72	20.01	26.99
可供出售金融资产	1,280,018,521.60	4.32	1,210,293,847.83	4.37	5.76

投资性房地产④	1,030,202,421.75	3.48	8,673,134.47	0.03	11,778.09
长期应收款	1,096,048,423.77	3.70	913,087,441.27	3.30	20.04
固定资产⑤	307,415,908.08	1.04	1,050,902,738.94	3.79	-70.75
在建工程⑥	4,336,075.42	0.01	65,120,002.49	0.24	-93.34
无形资产	2,098,748,057.17	7.09	2,061,478,762.25	7.44	1.81
开发支出⑦	646,809.47	0.00	111,000.00	0.00	482.71
长期待摊费用⑧	3,469,106.31	0.01	1,583,801.96	0.01	119.04
其他非流动资产⑨	-	-	132,888,690.00	0.48	-100.00
递延所得税资产⑩	159,502,595.79	0.54	81,661,568.19	0.29	95.32
短期借款	3,063,351,480.75	10.35	2,974,000,000.00	10.73	3.00
应付帐款⑪	2,413,047,593.91	8.15	1,600,144,939.48	5.78	50.80
预收帐款	1,609,942,544.16	5.44	2,289,477,695.29	8.26	-29.68
应付股利⑫	9,540,118.85	0.03	21,455,033.98	0.08	-55.53
其他应付款⑬	116,415,214.07	0.39	384,844,151.52	1.39	-69.75
一年内到期的非流动 负债⑭	2,895,919,321.38	9.78	96,737,347.77	0.35	2,893.59
预计负债⑮	271,551,090.98	0.92	153,374,056.63	0.55	77.05
长期借款⑯	1,030,499,728.25	3.48	3,486,457,070.33	12.58	-70.44
应付债券	2,683,150,596.23	9.06	2,283,803,284.73	8.24	17.49
其他非流动负债⑰	173,291,854.12	0.59	58,756,050.49	0.21	194.93
递延所得税负债⑱	243,736,274.23	0.82	118,597,346.93	0.43	105.52
股本⑲	2,987,523,518.00	10.09	2,298,095,014.00	8.29	30.00

(A) 公司主要资产及负债科目占比无重大变化。

(B) 主要资产负债期末较期初变动率超过 30%的情况说明：

- ① 应收股利本期期末较上期期末减少 3,000 万元，主要是由于公司所属置地集团收到联营企业黄山合成分配股利所致。
- ② 应收账款本期期末较上期期末减少 6,130.54 万元，主要是由于公司收到污水处理费等业务收入款所致。
- ③ 其他应收款本期期末较上期期末增加 74,108.58 万元，主要是公司应收合流一期资产产权转让余款所致。
- ④ 投资性房地产本期期末较上期期末增加 102,152.93 万元，主要是公司所属置地集团建造的城投控股大厦竣工交付使用且进入招租阶段，转入投资性房地产核算。
- ⑤ 固定资产本期期末较上期期末减少 74,348.68 万元，主要是公司转让合流一期资产产权所致。
- ⑥ 在建工程本期期末较上期期末减少 6,078.39 万元，主要是公司转让合流一期资产产权所致。
- ⑦ 开发支出本期期末较上期期末增加 53.58 万元，主要是环境业务 CDM 项目开发支出增加所致。
- ⑧ 长期待摊费用本期期末较上期期末增加 188.53 万元，主要是公司所属子公司装修支出所致。
- ⑨ 其他非流动资产本期期末较上期期末减少 13,288.87 万元，主要是公司所属置地集团原预付上海其越置业有限公司股权款转入长期股权投资所致。
- ⑩ 递延所得税资产本期期末较上期期末增加 7,784.10 万元，主要是计提与百玛士项目公司应收款相关的坏账准备以及预计借款担保损失而产生的递延所得税所致。

- ⑪应付账款本期期末较上期期末增加 81,290.27 万元，主要是应付工程款项增加所致。
- ⑫应付股利本期期末较上期期末减少 1,191.49 万元，主要是公司所属环境集团支付少数股东股利所致。
- ⑬其他应付款本期期末较上期期末减少 26,842.89 万元，主要是结转新江湾城股权转让定金所致。
- ⑭一年内到期的非流动负债本期期末较上期期末增加 279,918.20 万元，主要是公司所属置地集团转入一年内到期的长期借款。
- ⑮预计负债本期期末较上期期末增加 11,817.70 万元，主要是公司预计百玛士项目公司银行借款担保的预计负债。
- ⑯长期借款本期期末较上期期末减少 245,595.73 万元，主要是公司所属置地集团将一年内到期的长期借款转入一年内到期的非流动负债。
- ⑰其他非流动负债本期期末较上期期末增加 11,453.58 万元，主要是公司所属环境集团收到生活垃圾处理设施建设补贴款所致。
- ⑱递延所得税负债本期期末较上期期末增加 12,513.89 万元，主要是转让新江湾城股权取得收益而计提的递延所得税所致。
- ⑲股本本期期末较上期期末增加 68,942.85 万元，主要是 2012 年 7 月实施公司 2011 年度利润分配方案，完成每 10 股送 3 股所致。

(四) 核心竞争力分析

1、环境业务

先发优势：环境集团和环境投资是国内最早专业从事城市固体废弃物公共服务、投融资、建设和运营管理的公司，提供生活垃圾收运、中转、末端处置（卫生填埋、焚烧发电等）的全方位、全过程管理服务的现代市场化企业。**技术优势：**公司获得多项国家专利，如：地下式水平压缩装箱垃圾转运系统、飞灰处理方法、地下式垂直压缩装箱垃圾转运系统、生活垃圾转运工艺流程、生活垃圾焚烧厂飞灰稳定化技术等。**市场优势：**公司已实现多区域的市场布局，在上海、成都、青岛、南京、威海、漳州、宁波、太原等地均有项目，共计 9 个垃圾焚烧厂、5 座中转站、5 座填埋场，市场占有率与处理能力均处于行业领先地位。**团队优势：**公司拥有多名建设部专家以及一批废弃物处理设施设计、建设、运营的专业人士，他们从业多年，对环境行业、垃圾处理产业、项目管理均有丰富的经验。

2、地产业务

品牌优势：置地集团深耕上海二十年，在本地积累了良好的口碑和市场青睐度，在上海保障性住房建设、旧区改造、商业楼宇及普通住宅开发方面都得到了百姓、主管部门和市场的认可。**产品优势：**置地集团在上海开发了保障房、普通商品房、高端商品房、旧区改造、国际社区一级开发、写字楼、科技园区等形态的地产项目，在调控的环境中项目开发周期互补，财务收益稳定。**团队优势：**公司拥有一支完善的市场开拓、房产设计、工程管理、产品营销团队，大量人士在房地产行业从业多年，具备多类型项目的开发经验。

3、投资业务

团队优势：公司拥有一支学历高、专业结构合理、投资能力突出、市场意识强的团队，大多具有投资银行、会计师事务所、律师、实业经营等背景。**产业优势：**依靠股东的产业背景，围绕“大环境”主线、高度关注环保产业中的成长型企业，在环境、水务处理等产业链上具有投资优势。

(五) 投资状况分析**1、对外股权投资总体分析**

报告期，公司新增对外股权投资 15,278 万元，较上年同期减少 128,625 万元，变动率为 89.38%。报告期对外股权投资支出大幅下降系上年同期购买西部证券长期股权投资，本期无大额对外股权投资。

公司本期对外股权投资具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

报告期内对外股权投资额	15,278
对外股权投资额增减变动数	-128,625
上年同期对外股权投资额	143,903
对外股权投资额增减幅度(%)	-89.38

被投资公司的名称	企业类型	主要业务	占被投资单位权益比例	本期投资金额
上海诚鼎二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	有限合伙企业	股权投资，创业投资，投资管理，投资咨询	22.30%	7,500.00
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	有限公司	投资管理、投资咨询	38.00%	285.00
上海东荣房地产开发有限公司	有限公司	房地产开发经营	36.00%	594.00
上海康州房地产开发有限公司	有限公司	房地产开发经营	36.00%	594.00
上海建奇房地产开发有限公司	有限公司	房地产开发经营	36.00%	594.00
上海开古房地产开发有限公司	有限公司	房地产开发经营	36.00%	594.00
上海沪风房地产开发有限公司	有限公司	房地产开发经营	36.00%	1,368.00
上海高泰房地产开发有限公司	有限公司	房地产开发经营	36.00%	3,749.00
合计	****	****	****	15,278.00

(1) 证券投资情况

单位：元 币种：人民币

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	基金	160606	鹏华货币 A 基金	2,000,000.00	2,423,579.78	2,423,579.78	13.80	95,195.31
2	基金		财富长安一号	20,000,000.00		15,140,000.00	86.20	
合计				22,000,000.00	/	17,563,579.78	100.00	95,195.31

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	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
600834	申	29,024,792.73	5.46	166,878,521.60	1,303,738.45	8,604,673.77	可供	发

	通地铁						出售金融资产	起人
601818	光大银行	792,000,000.00	0.89	1,098,000,000.00	47,880,000.00	61,200,000.00	可供出售金融资产	发起人
002673	西部证券	1,780,485,160.00	25.58	1,820,533,521.70	151,249,720.80	10,277,823.10	长期股权投资	股权购买
合计		2,601,509,952.73	/	3,085,412,043.30	200,433,459.25	80,082,496.87	/	/

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

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

委托贷款项目情况

单位：万元 币种：人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	预期收益	投资盈亏
佛山威立雅垃圾填埋处理有限公司	1,200.00	2011-12-1~2013-12-25	3.1%	流动资金	否	否	是	否	公司自有资金	37.77万元	37.77万元

环境集团控股子公司上海环城再生能源有限公司按股东投资比例分别向其母公司上海环境集团有限公司以及少数股东的全资子公司提供委托贷款，以提高企业的资金使用率。上述委托贷款获得展期，到期日为 2013 年 12 月 25 日。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	投资比例	资本	总资产	归属于母公司的净资产	归属于母公司的净利润	报告期对上市公司贡献的净利润
主要子公司：								
上海城投（置地）集团有限公司	房地产开发	房地产开发、经营，物业管理	100%	250,000.00	1,860,072	455,265	16,704	16,704

上海环境集团有限公司	城市环境卫生管理	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, 卫生填埋处置, 房地产开发及其他相关咨询业务	60%	128,000.00	449,218.00	183,152.00	6,640.00	3,984.00
上海环境投资有限公司	投资管理	城市固体废弃物处置及其它城市环境相关行业投资建设, 管理, 运营; 城市固体废弃物处置的技术研究及技术咨询; 企业管理咨询; 资产管理; 房地产投资及其它产业投资管理	100%	68,000.00	130,190.00	64,083.00	-1,196.00	-1,196.00
主要参股企业:								
上海新江湾城投资发展有限公司 ^①	房地产开发	科技园开发建设, 实业投资, 房地产开发经营, 物业管理; 计算机软硬件、光机电一体化、环保、能源、新材料领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、技术转让; 会展服务; 广告设计、制作, 利用自有媒体发布广告。(企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营)	50%	10,000.00	227,309	144,470	-1.43	-0.72
西部证券股份有限公司 ^②	证券业	证券经纪; 证券投资咨询; 与证券交易、证券投资活动相关的财务顾问; 证券承销与保荐; 证券自营; 证券资产管理; 融资融券; 证券投资基金代销; 为期货公司提供中间介绍业务(经营证券业务许可证有效期至2013年8月26日)	25.58%	120,000.00	1,053,264	443,135	12,404	3,491.00

①报告期, 公司转让全资子公司新江湾城 50% 股权。根据交易双方股权转让协议的相关约定, 公司丧失对新江湾城的控制权, 自丧失控制之日起不再纳入公司合并范围。依据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》相关规定, 公司确认股权转让税后收益 97,367.43 万元。自公司丧失控制之日起, 采用长期股权投资权益法核算, 本期按权益法计入的税后投资收益为-0.72 万。

②报告期初, 公司持有西部证券股权比例 30.70%。2012 年 5 月, 西部证券完成 2 亿股的增发, 使得报告期末公司所持股权比例下降为 25.58%。依据证监会《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》(2011 年第 1 期) 中“问题一”相关阐述, 公司因西部证券增发股份产生的税后投资收益为 11,634 万元。公司持有期间按长期股权投资权益法计入的税后投资收益 3,491 万元。

5、非募集资金项目情况

(1) 环保项目

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额
青岛生活垃圾焚烧发电厂	3 炉 2 机已全部通过 72+24 小时试运行,目前处于政府初步验收阶段	9,291.00	57,700.00
威海生活垃圾焚烧发电厂	进入商业运行	3,786.68	29,576.88
老港填埋气体发电厂	2012 年 10 月 8 台发电机组正式并网	7,281.00	8,583.00
上海金山永久生活垃圾综合处理项目	完成汽轮机冲转及整套启动前质检验收,开始调试	9,947.00	32,250.00
漳州蒲姜岭生活垃圾焚烧发电厂	主体工程施工进度达到 50%左右,主要设备已预计完成 30% 安装进度	10,498.15	17,927.06
南京市江北生活垃圾焚烧发电厂	环境评估审批中	7,076.00	12,389.00
合计	/	47,879.83	158,425.94

(2) 房地产项目

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额
露香园项目	高区结构封顶、低区 B1 地块结构封顶、低区 B4/5 基础施工	22,108.00	614,526.00
杨浦区新江湾城 C4 地块	全面开工建设中	38,606.58	203,673.96
吴淞路项目	完成竣工验收	9,184.59	99,867.01
新凯家园一期集中商业	大产证已办妥	1,258.02	10,113.80
新凯二期保障房项目	剩余少量配套商品房待售, 商铺已全部实现销售	2,710.01	85,165.78
大型居住社区泗泾基地保障房项目	一期已完成竣工验收并取得入户许可证; 二期已取得入户许可证; 三期、四期仍在建造中; 教育配套设施已交付使用	81,601.23	387,924.73
韵意保障房项目	北块#04403~#05-01 交付使用; 南块#04-05、05-05 结构全部封顶	69,669.77	116,926.08
青浦诸光路保障房项目	销售进户	17,969.84	57,807.23
韵意南拓保障房项目	部分已开始动工	49,932.73	72,640.22
徐泾北(华新拓展)基地 C 区项目	桩基	17,837.90	28,970.30
合计	/	310,878.67	1,677,615.11

3.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

环境行业

2013 年开始直至“十二五”末、“十三五”前期，仍是环境、环保行业的黄金发展期，尤其是垃圾无害化处理领域，全国各地规划立项的项目增多，市场空间进一步显现。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，但仍不能满足持续增长的处理需求，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）》，据预测，“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。未来几年垃圾焚烧发电厂的数目可能增加 2 到 3 倍。

在各地实际发展需要、国家政策性扶持以及垃圾焚烧发电技术日趋成熟并被认可，垃圾处理行业从政策出台期过渡到了项目涌现期，全国各地的垃圾焚烧项目纷纷浮出水面。这也就意味着行业的各项标准将逐步规范化，行业准入门槛也会逐步提高，竞争者越来越多，竞争态势也将更激烈。

房地产行业

2012 年随着大量的刚需入市购房，推动了房地产市场的持续复苏，房价先降后升，年末均价总体与 2011 年持平。土地市场全年呈 V 型走势，四季度回升明显。一线城市拿地热情较高，但受到土地供应瓶颈制约，成交量仍然萎缩，主流开发商拿地力度下半年明显增强，但拿地态度仍然比较审慎，大多以平配为主。有机构预测，2013 年的房地产市场，刚需继续推动销量平稳增长，随着最新颁布的“国五条”，国家对于房地产市场的调控力度进一步加大，主要是抑制投资、投机需求，总体上，房产市场需要谨慎看待。

从行业竞争格局来看，2013 年房地产企业将继续深度洗牌，企业分化将更趋明显。对于龙头企业来说，在过去两年中已经通过各种手段将资金快速回笼，行业集中度在明显提高。而对于中小房地产企业来说，伴随着调控压力带来了市场不景气、资金紧张、成本上升等难题，土地储备能力也相应渐弱，市场竞争压力更为凸显。

投资行业

2012 年由于二级市场低迷，IPO 停发，投资行业特别是 PE 投资遭遇暂时困难。但随着十八大以及两会的召开，国家战略规划逐步落到实处，节能环保、新一代信息技术、生物、高端装备制造、新能源、新材料和新能源汽车等七大领域产业结构升级将推动经济进入创新驱动、内生增长的可持续发展轨道，给投资带来新的机会。

从行业竞争格局来看，PE 行业正从扎推进入状态逐步回归理性。在这样的时期，真正有耐力、有产业优势的投资机构存在脱颖而出的机会。

(二) 公司发展战略

公司将充分利用市场化手段，立足上海，面向全国，通过不断提高在固体废弃物处置领域的市场占有率，把城投控股打造成为“国内一流、国际领先”的环境产业领军企业。成为主营业务集中、技术水平领先、财务表现优异、管理体系科学、人才队伍壮大的行业标杆企业，成为经济效益与社会责任俱佳的新型典范企业。

(三) 经营计划

2013 年，公司将在环境、地产、股权投资业务中，推动“项目经营”与“资本经营”相结合，推动“项目投资”与“股权投资”相结合；在实体项目投资、建设、运营、销售的基础上，加强“资本运作”、“股权运作”手段的运用，在公司盈利模式中提高资本经营收益

的比重。2013 年的重点工作如下：

深耕环保产业，落实大环境产业发展计划

(1) 完善经营模式，提高盈利能力。公司将切实对环境产业现行各种模式进行对比分析，研究其优劣势，结合自身情况，确定适合公司未来发展的经营模式，构筑具规模、成体系、盈利强的环境板块。在经营模式确定的基础上，按照大环境产业整体发展目标，结合板块分工，制定并落实好环境板块未来三年的发展计划。

(2) 优化主体结构，壮大人才队伍。公司将从未来经营模式的需求出发，优化各业务单元的主体结构，将分工与合作有机结合，指挥体系与执行体系统筹安排。做好人才队伍规划，打造一支想干事、能干事、干成事的人才队伍。

(3) 运营管理不放松，建设进度不脱班，成本控制不懈怠。公司将持续提升已经运营的焚烧、填埋、中转、沼气发电等项目的运营水平，降本增效。加快正在建设项目的工程进度，落实节点责任，抓进度，抓安全，控成本，争取早竣工，早点火，早收益。

(4) 立足上海，放眼全国，敏锐关注各地固废处置项目的动向，积极争取各地的优质固废处理项目。

深耕上海区域市场，走特色化房产发展之路

(1) 始终把技术研发作为公司发展的核心推动力，做到产品技术领先。新江湾城 C4、露香园、科技园等市场化项目持续技术攻坚，形成先进技术成果；保障房产品持续凸显技术优势；加大科技研发力度，通过课题研究和新技术、新工艺的运用，创新思路，形成市场亮点。

(2) 做好重点项目的建设、营销工作，按计划兑现收益。公司将制定好、组织好、落实好露香园与 C4 项目的营销策略与销售计划，狠抓科技园项目的客户落实与建设速度；加快保障房项目的建设进度，确保销售回笼；研究参股项目的退出方式，择时择机兑现收益。

(3) 深耕上海区域市场，形成符合发展特色的业务布局，公司将重点布局四个领域：一是以商品房开发为重点，根据新江湾城 C4、露香园项目积累的开发经验，对同类型产品进行拓展；二是在吴淞路办公楼项目成功开发实践的基础上，择机获取同类写字楼项目；三是完善和总结“湾谷”科技园开发模式的，对“湾谷”今后的投融资、开发建设和运营管理进行整体有效复制；四是在保障房领域继续保持领先地位。

深度发展投资业务，提升资本运营收益比重。

(1) 金融股权方面：公司将依据资本市场的走势，进一步研究光大银行和西部证券等投资项目，做好收益管理与市值管理。同时，公司还将密切关注其他投资机会，储备资本性盈利的新资源。

(2) 创业投资方面：2013 年公司将进一步扩大资产管理规模，形成集团化、多品种的股权投资格局，实现收益方式的多元化。诚鼎投资在做好现有基金投资、加强投后管理的同时，研究第三期基金的募集设立工作。努力完成母基金的设立工作，并在此基础上，探索房地产基金、固定收益类基金、环保产业子基金等多品种结构。

可能面对的风险

市场竞争风险

环境行业总体来说尚处于起步阶段，公司所处的垃圾焚烧领域竞争激烈，市场还需进一步规范，由市场竞争带来的风险需要公司予以特别关注。

行业政策风险

房地产行业受政府宏观政策与行业政策的影响较大，国家对于房地产行业的调控措施在一定程度上给房地产企业带来经营困难。2013 年，国家对于房地产调控的政策仍在持续，对公司的项目建设、销售回笼、融资安排等各个环节将会造成一定影响。

资本市场波动风险

经济增速降低、IPO 审核节奏放缓、投资回报下降，这对公司所从事的金融股权投资和创业投资均产生一定影响，使得从募集资金到投资优质项目，再到投后退出的难度进一步加大。

财务风险

公司所处的环境行业与房地产行业均属于资金密集型行业，融资环境的好坏给公司资金管理带来风险，利率的走势则直接影响到公司融资的成本。环境项目服务费收取进度与房产项目能否快速销售回笼，都将考验公司资金的安全性。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，公司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

4.2 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生如下变化：

本年度本集团通过同一控制下企业合并取得子公司上海其越置业有限公司。通过设立或投资取得子公司太原环晋再生能源有限公司、上海天马再生能源有限公司、上海东石塘再生能源有限公司、上海环境集团再生能源运营有限公司。

上海新江湾城投资发展有限公司和上海中心大厦置业管理有限公司(原名“上海城投置业管理有限公司”)为本年度本集团因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司。

除上述事项外，本年度合并财务报表合并范围未发生其他重大变更。

4.3 会计师事务所对年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。