

上海城投控股股份有限公司

2013 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	021-66981171	021-66981556	
传真	021-66986655	021-66986655	
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 会计数据	2013 年末	2012 年末		本期末比上	2011 年末	
		重述后	重述前		重述后	重述前
总资产	34,397,757,661.26	29,689,025,172.64	29,606,438,654.24	15.86	27,797,754,902.68	27,705,694,719.89
归属于上市公司股东的净资产	14,267,477,502.11	13,578,502,198.41	13,536,035,472.59	5.07	12,703,361,337.40	12,672,169,720.52
经营活动产生的现金流量净额	616,342,035.89	-791,996,083.04	-783,428,017.41	177.82	560,304,889.63	505,428,959.03
营业收入	3,516,597,895.87	5,189,539,714.73	5,038,762,206.40	-32.24	4,857,334,724.44	4,684,821,402.15
归属于上市公司股东的净利润	1,378,645,384.75	1,352,073,659.45	1,340,798,550.51	1.97	1,103,696,827.53	1,099,015,038.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	791,419,620.20	509,429,432.77	509,429,432.77	55.35	606,481,079.30	606,481,079.30
基本每股收益 (元/股)	0.46	0.45	0.45	1.97	0.37	0.37
稀释每股收益 (元/股)	0.46	0.45	0.45	1.97	0.37	0.37

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	131,131 户	年度报告披露前 5 个交易日 股东总数	138,750 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		0	0
申银万国证券有限公 司	其他	1.81	53,998,466	+45,949,399	0	0
招商银行股份有限公 司－光大保德信 优势配置股票型证 券投资基金	其他	1.00	30,000,000	+30,000,000	0	0
全国社保基金一一六 组合	其他	0.67	20,000,059	+20,000,059	0	0
中国农业银行－中 邮核心优选股票型 证券投资基金	其他	0.66	19,599,638	+19,599,638	0	0
博时精选股票证券 投资基金	其他	0.40	11,999,622	+11,999,622	0	0
中国民生银行股份 有限公司－东方精 选混合型开放式证 券投资基金	其他	0.39	11,578,871	+11,578,871	0	0
全国社保基金一一 八组合	其他	0.39	11,509,477	+11,509,477	0	0
中国建银投资有限 责任公司	其他	0.35	10,529,734		0	0
建银中信资产管理有 限责任公司	其他	0.34	10,219,391		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
申银万国证券有限公司	53,998,466	人民币普通股
招商银行股份有限公司—光大保德信 优势配置股票型证券投资基金	30,000,000	人民币普通股
全国社保基金一一六组合	20,000,059	人民币普通股
中国农业银行—中邮核心优选股票型 证券投资基金	19,599,638	人民币普通股
博时精选股票证券投资基金	11,999,622	人民币普通股
中国民生银行股份有限公司—东方精 选混合型开放式证券投资基金	11,578,871	人民币普通股
全国社保基金一一八组合	11,509,477	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
建银中信资产管理有限责任公司	10,219,391	人民币普通股

公司控股股东上海市城市建设投资开发总公司将其持有本公司 10% 股权（计 298,752,352 股）已于 2014 年 2 月 26 日正式转让过户给弘毅（上海）股权投资基金（有限合伙）。本次股权转让完成后，弘毅上海持有本公司 10% 股权，计 298,752,352 股，为本公司第二大股东。2014 年 3 月，本公司接通知，弘毅上海将持有的本公司 298,752,352 股股份质押给招商银行股份有限公司上海张扬支行，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股份质押登记手续。

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

2013 年世界经济复苏艰难,国内经济下行压力加大,经过攻坚克难,全年经济社会发展主要预期目标圆满实现,国内生产总值达到 56.9 万亿元,比上年增长 7.7%,居民消费价格涨幅控制在 2.6%,经济运行稳中向好。面对国内货币供应偏紧、房地产持续调控的局面,公司董事会提出“深耕环境环保产业、深化园区地产建设、深度发展投资业务、深化体制机制改革”的工作任务,经过全公司的共同努力,较好的完成了 2013 年的各项经营计划:全年实现营业收入 35.17 亿元,归属于母公司股东的净利润 13.79 亿元,截至 2013 年底,公司总资产 343.98 亿元,归属于母公司股东的净资产 143 亿元,资产负债率为 55.26%。各项业务具体情况如下:

环境业务

公司环境处理业务主要包括环境集团和环境投资从事的垃圾焚烧发电、卫生填埋和中转。报告期内,公司环境业务板块加紧整合,成功置出了油品销售资产,置入环境院,启动收购环境集团 40% 股权。环境板块“一体化”运作初现雏形,发展战略基本确定,多项经营管理措施逐步到位,较好完成了各项经营指标。

公司正式投入商业(试)运营的垃圾焚烧项目 5 个,分别是江桥厂、成都厂、威海厂、青岛厂和金山厂,2013 年总处理垃圾量达 224.58 万吨,上网售电量 39,680 万度;在建项目 3 个,分别为漳州项目、南京项目和太原项目;报告期内公司新增松江天马与奉贤东石塘 2 个项目:松江天马项目设计处理能力 2000 吨/天,预计总投入 21.7 亿元,BOT 年限为 30 年,目前已全面开工建设;奉贤东石塘项目设计处理能力 1000 吨/天,预计总投入 8 亿元,特许经营期为 30 年,已于 2013 年 12 月进入桩基工程建设阶段。

公司运营的崇明、黄浦、杨浦、虹口和浦东 5 座生活垃圾中转站,全年共中转垃圾 92.98 万吨。老港四期、江苏淮安王元、上海崇明瀛洲、宁波鄞州和奉化 5 座生活垃圾卫生填埋场全年填埋垃圾 35.12 万吨,老港沼气发电项目全年上网售电量达 9261.4 万度。

地产业务

2013 年,房地产行业整体利润率下滑,置地集团依据形势变化,创新思路,努力经营,在核心竞争力、品牌影响力和盈利能力三方面实现阶段性突破。全年实现销售资金回笼和转让股权投资回收资金达 61.61 亿元,销售合同金额 90 亿元,开工面积 40 万平方米,竣工面积 66 万平方米。置地集团行业地位不断攀升,经专业测评,被评为中国房地产开发企业 500 强第 81 位、责任地产十强第 7 位,上海房地产开发企业 50 强第 8 位、保障性住房建设 10 强第 1 位。

报告期内,置地集团推进股权经营,以 10.8 亿元成功出让持有的上海金虹桥置业公司 30% 股权,及时回收资金、实现收益;2013 年底与 2014 年初成功收购了“青浦区上实湖滨城 E 地块项目”100% 股权,为房产开发储备了土地资源。同时,置地集团搭建了境外收购平台——上海城投置地(香港)公司,为今后实现境外投融资打开通道,为国际化项目的开展进行先期探索实践。

本年度,置地集团商品房集中上市,“露香园”高区首批推盘 152 套,“新江湾城首府”首批推盘 94 套,去化率良好。办公园区和写字楼产品受市场认可,“湾谷”科技园以总部经济、创新产业、现代服务业和信息科技等多元产业定位推进招商,成功引进复旦大学、市政设计院、华平科技等优质客户,销售面积达到一期可售面积的 50%。吴淞路办公楼成功引进平安银行、大地保险等一批高质量客户,出租率 93%。保障房产品继续受到政府肯定和百姓青睐,选房率持续保持全市领先,诸光路 2 号地块一期选房率达到 99%。其他在建项目按照预定进度有序推进工程建设。

投资业务

截止报告期末，公司持有的上市公司股权市值总计约 50 亿元，2013 年共收到分红 4419 万元，其中西部证券分红 2148 万元，光大银行分红 2088 万元，申通地铁分红 183 万元。

创业投资方面，虽然受 IPO 暂停等影响，诚鼎投资经受住了多种考验。以“产业+专业”为导向，2013 年新投项目 9 个，金额 5.46 亿元，累计投资项目 38 个，投资金额超过 18 亿元。与江苏农垦、泰州市政府成立泰州诚鼎基金，规模 2.5 亿元。实现首个项目成功退出，巴安水务退出收益 14.8 倍、年化收益率达到 456%。诚鼎母基金 2013 年 8 月成立，注册资本 20.05 亿元，成立以来，紧紧围绕公司环保、地产两大主业，正积极组建环保产业并购基金、房地产基金、城市发展产业基金等。

(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①	3,516,597,895.87	5,189,539,714.73	-32.24
营业成本②	2,122,748,744.88	4,083,223,190.10	-48.01
销售费用③	47,641,573.73	14,838,862.47	221.06
管理费用	202,403,182.36	182,523,699.71	10.89
财务费用	98,599,780.27	110,973,125.28	-11.15
经营活动产生的现金流量净额④	616,342,035.89	-791,996,083.04	177.82
投资活动产生的现金流量净额④	321,233,975.62	498,430,651.01	-35.55
筹资活动产生的现金流量净额④	775,705,438.12	163,737,628.55	373.75
投资收益⑤	953,646,016.28	1,408,445,960.40	-32.29
资产减值损失⑥	485,189.67	86,104,008.82	-99.44
营业外收入⑦	32,267,241.06	129,050,408.17	-75.00
营业外支出⑧	12,771,467.70	345,489,946.15	-96.30
所得税⑨	438,089,167.87	331,146,462.19	32.29

① 营业收入较上年同期减少主要是报告期房产销售结转减少所致。

② 营业成本较上年同期减少主要是报告期房产销售结转减少所致。

③ 销售费用较上年同期增加主要是由于房地产业务的销售费用增加所致。

④ 与现金流量净额相关的变动说明参见本节“5、现金流”。

⑤ 投资收益较上年同期减少主要是本期公司所属置地集团转让上海金虹桥国际置业有限公司 30% 股权取得转让收益 7.26 亿元；上年同期公司转让全资子公司新江湾城 50% 股权取得转让投资收益 11.81 亿元以及联营企业西部证券公开发行股票产生收益 1.16 亿元所致。

⑥ 资产减值损失较上年同期减少主要是由于上年同期计提大额其他应收款减值准备所致。

⑦ 营业外收入较上年同期减少主要是由于上年同期转让合流一期污水资产所致。

⑧ 营业外支出较上年同期减少主要是公司所属置地集团上年同期支付杨浦江湾经济适用房项目土地补偿费用及预计百玛士银行借款担保损失所致。

⑨ 所得税较上年同期增加主要是公司应税利润增加所致。

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减少 32.24%，其中房地产业务较上年同期减少 37.87%，环保业务较上年同期增长 30.43%，油品销售业务较上年同期减少 41.97%，驱动上述收入变化的主要因素如下：

- ① 房产销售结转面积较上年同期减少；
- ② 环保业务收入较上年同期增加主要是：
 - (A) 公司 2013 年 8 月置入全资子公司上海市环境工程设计科学研究院有限公司(以下简称“环科院”)的环保工程项目设计收入较上年同期增加；
 - (B) 青岛生活垃圾焚烧发电项目 2013 年 3 月进入运营；
 - (C) 威海生活垃圾焚烧发电项目 2012 年 9 月运营，报告期全年运营，因此较上年同期收入增加；
- ③ 公司于 2013 年 8 月置出原持有的上海环境油品发展有限公司(以下简称“环境油品”)100% 股权。依据企业会计准则的相关规定，自公司丧失对其控制之日起，营业收入不再纳入公司合并利润表中，因此油品收入较上年同期下降。

(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，本期产品收入减少的原因参见前述(1)中的第③点。

(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	102,512.78	29.15
上海市徐汇区建设和交通委员会	32,133.52	9.14
上海市长宁区建设和交通委员会	28,002.19	7.96
上海市静安土地管理中心	19,140.96	5.44
上海市废弃物管理处	11,153.87	3.17
合计	192,943.32	54.86

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	1,154,393,734.77	54.38	2,819,361,078.44	69.05	-59.05
其中：房产建造及销售	房产建造	1,114,586,394.84	52.51	2,767,893,521.20	67.79	-59.73

	成本					
物业管理	物业管理成本	4,615,237.19	0.22	46,815,595.52	1.15	-90.14
房产出租	房产出租成本	35,192,102.74	1.66	4,651,961.72	0.11	656.50
环保业务	环保处理成本	531,301,328.82	25.03	378,269,094.88	9.26	40.46
其中：垃圾中转	垃圾中转成本	69,784,648.28	3.29	69,530,658.71	1.70	0.37
垃圾焚烧发电	垃圾发电成本	292,511,957.77	13.78	193,736,151.01	4.74	50.98
垃圾填埋	垃圾填埋成本	49,178,864.34	2.32	57,713,156.84	1.41	-14.79
环保工程与设计服务	环保工程设计成本	119,069,227.12	5.61	57,289,128.32	1.40	107.84
其他	其他	756,631.31	0.04			
水务处理	污水处理成本	-	-	115,858,304.10	2.84	-100.00
油品销售	油品出售成本	406,826,798.06	19.17	703,749,612.09	17.24	-42.19
商品销售	商品销售	1,616,992.21	0.08	2,815,884.59	0.07	-42.58

公司业务成本占比变动分析说明：

- ① 房地产业务成本占比较上年同期下降主要是房产销售结转减少；
- ② 环保业务成本占比较上年同期上升主要是垃圾焚烧发电及环保工程与设计服务业务增长所致。垃圾焚烧发电成本增长主要是 2013 年 3 月青岛生活垃圾焚烧发电项目投入运营；威海生活垃圾焚烧发电项目 2012 年 9 月投入运营，报告期全年运营。
- ③ 由于公司上年转让合流污水一期资产系统，因此报告期无污水处理业务发生。

(2) 主要供应商情况

报告期，公司前五名供应商金额合计为 82,593.62 万元，占年度采购总额的 41.92%。

4、费用

报告期，费用类科目财务数据及变化说明参见本节“(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”。

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	616,342,035.89	-791,996,083.04	1,408,338,118.93	177.82%	上升主要是由于本期房产销售资金回笼增加及房产开发支出减少所致。

投资活动产生的现金流量净额	321,233,975.62	498,430,651.01	-177,196,675.39	-35.55%	下降主要是由于公司本期股权投资支出增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	775,705,438.12	163,737,628.55	611,967,809.57	373.75%	上升主要是由于公司本期融入有息债务净增加所致。

6、其它

公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

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	变动率	说明
主营业务利润	895,432,898.34	47.92%	530,119,078.27	30.78%	17.14%	占比上升主要是本期主营业务毛利增加且投资收益占比下降所致。
投资收益	953,646,016.28	51.04%	1,408,445,960.40	81.79%	-30.75%	占比下降主要是本期公司所属置地集团转让上海金虹桥国际置业有限公司 30% 股权取得转让收益 7.26 亿元；上年同期公司转让全资子公司新江湾城 50% 股权取得转让投资收益 11.81 亿元以及联营企业西部证券公开发行股票产生收益 1.16 亿元所致。
营业外利润	19,495,773.36	1.04%	-216,439,537.98	-12.57%	13.61%	占比上升主要是上年同期支付新江湾经济适用房项目土地补偿费用及预计银行借款担保损失，本期未发生类似业务所致。

(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	0.00	0.00	-	-100.00	-100.00	-
房地产业务	2,178,634,299.15	1,154,393,734.77	47.01	-37.87	-59.05	增加 27.42 个百分点
环保业务	740,763,819.93	531,301,328.82	28.28	30.43	40.46	减少 5.12 个百分点
油品销售	417,523,215.17	406,826,798.06	2.56	-41.97	-42.19	增加 0.38 个百分点

① 公司于 2012 年出售合流污水一期资产系统，因此本期无水务收入及相应成本。

② 房地产业务营业收入和营业成本较上年同期减少主要是本期房产销售结转减少。房地产业务毛利率增加系根据保障性住房相关政策规定按相关政府部门最终核定的结果调整。

③ 环保处理业务营业收入和成本增加主要是公司环保工程项目设计收入和垃圾焚烧发电收入增加。垃圾焚烧发电收入增加主要是青岛生活垃圾焚烧发电项目于 2013 年 3 月投入运

营；威海生活垃圾焚烧发电项目于 2012 年 9 月投入运营，本期全年运营。环保处理业务毛利率下降主要是威海生活垃圾焚烧发电项目运营亏损所致。

- ④ 油品销售业务营业收入和成本大幅减少主要系公司所属环境投资通过股权置换的形式于 2013 年 8 月置出环境油品所致。

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	3,085,861,595.26	-36.39
江苏	20,468,571.93	-22.37
浙江	45,913,907.98	6.42
四川	81,472,738.45	1.88
山东	97,504,561.21	242.12
其他	7,638,720.96	-

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	3,473,517,602.10	10.10%	1,750,234,076.47	5.90%	98.46%
应收票据	200,000.00	0.00%	-	0.00%	
预付款项	87,566,437.56	0.25%	292,959,321.63	0.99%	-70.11%
应收利息	17,100.00	0.00%	10,333.34	0.00%	65.48%
其他应收款	611,417,759.01	1.78%	1,001,330,378.20	3.37%	-38.94%
其他流动资产	317,021,280.82	0.92%	120,640,262.41	0.41%	162.78%
长期应收款	1,633,592,006.09	4.75%	1,096,048,423.77	3.69%	49.04%
在建工程	20,615,979.35	0.06%	4,336,075.42	0.01%	375.45%
工程物资	45,291.12	0.00%	0.00	0.00%	
长期待摊费用	1,363,473.04	0.00%	3,725,892.31	0.01%	-63.41%
递延所得税资产	52,446,660.34	0.15%	159,709,052.82	0.54%	-67.16%
其他非流动资产	400,000,000.00	1.16%	0.00	0.00%	
预收款项	3,547,368,937.20	10.31%	1,613,922,330.16	5.44%	119.80%
应付利息	86,659,075.13	0.25%	63,224,411.27	0.21%	37.07%
应付股利	14,955,438.83	0.04%	9,540,118.85	0.03%	56.76%
其他应付款	166,107,980.84	0.48%	117,442,209.43	0.40%	41.44%
长期借款	5,069,787,235.11	14.74%	1,030,499,728.25	3.47%	391.97%
应付债券	1,292,988,852.69	3.76%	2,683,150,596.23	9.04%	-51.81%
其他非流动负债	260,526,554.99	0.76%	185,551,087.08	0.62%	40.41%

(A) 公司主要资产及负债科目占比变化说明:

报告期末, 长期借款资产占比较上年同期增加 11.27 个百分点, 主要是公司调整债务结构, 增加了长期借款所致。

(B) 主要资产负债期末较期初变动率超过 30% 的情况说明:

- ① 货币资金本期期末较上期期末增加 172,328.35 万元, 主要是由于房产销售回笼、投资收回和长期借款共同增加所致。
- ② 应收票据本期期末较上期期末增加 20 万元, 主要是应收威海龙港纸业有限公司银行承兑汇票 20 万。
- ③ 预付账款本期期末较上期期末减少 20,539.29 万元, 主要是由于公司所属环境投资子公司港汇公司收到了城投总公司履行承诺支付的桂花苑项目预付款。
- ④ 应收利息本期期末较上期期末增加 0.68 万元, 主要是由于应收委贷利息增加所致。
- ⑤ 其他应收款本期期末较上期期末减少 38,991.26 万元, 主要是由于收回合流污水一期项目资产转让余款所致。
- ⑥ 其他流动资产本期期末较上期期末增加 19,638.10 万元, 主要是由于房产预售预缴营业税所致。
- ⑦ 长期应收款本期期末较上期期末增加 53,754.36 万元, 主要是由于环境项目建设投资支出增加所致。
- ⑧ 在建工程本期期末较上期期末增加 1,627.99 万元, 主要是由于环境项目更新改造支出增加所致。
- ⑨ 工程物资本期期末较上期期末增加 4.53 万元, 主要是由于威海项目技改支出所致。
- ⑩ 长期待摊费用本期期末较上期期末减少 236.24 万元, 主要是由于公司合并范围变化所致。
- ⑪ 递延所得税资产本期期末较上期期末减少 10,726.24 万元, 主要是由于公司所属置地集团以前年度亏损抵减转回所致。
- ⑫ 其他非流动资产本期期末较上期期末增加 40,000 万元, 主要是公司所属置地集团预付丰启项目投资款所致。
- ⑬ 预收账款本期期末较上期期末增加 193,344.66 万元, 主要是由于房产预售款增加所致。
- ⑭ 应付利息本期期末较上期期末增加 2,343.47 万元, 主要是由于应计带息债务利息增加所致。
- ⑮ 应付股利本期期末较上期期末增加 541.53 万元, 主要是由于合资子公司计提应付股利增加所致。
- ⑯ 其他应付款本期期末较上期期末增加 4,866.58 万元, 主要是由于公司所属置地集团收到项目定金所致。
- ⑰ 长期借款本期期末较上期期末增加 403,928.75 万元, 主要是由于公司调整债务结构, 增加长期借款所致。
- ⑱ 应付债券本期期末较上期期末减少 139,016.17 万元, 主要是由于公司发行的 20 亿元公司于 2014 年 9 月到期转入一年内到期的非流动负债科目, 本期又发行了 6 亿元保障房私募债。
- ⑲ 其他非流动负债本期期末较上期期末增加 7,497.55 万元, 主要是由于公司所属环境集团子公司上海金山环境再生能源有限公司收到财政专项拨款所致。

(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处理公共服务、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 10 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，产业经验丰富。

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，团队成员大多具有投资银行、会计师事务所、律师、实业经营等背景。**产业优势：**依靠公司的产业背景，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

(1) 新增股权投资

报告期，公司对外新增股权投资 58,410 万元，较上年同期增加 43,132 万元，变动率为 282.31%。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	58,410
对外股权投资额增减变动数	43,132
上年同期对外股权投资额	15,278
对外股权投资额增减幅度(%)	282.31

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	有限合伙企业	股权投资, 创业投资, 投资管理, 投资咨询	26.02%	12,250
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	有限责任公司	投资管理, 投资咨询	44.25%	145
上海诚鼎创业投资有限公司	有限责任公司	创业投资, 股权投资, 创业投资管理, 股权投资管理, 投资咨询	43.75%	1,109
上海诚鼎环境产业股权投资基金有限公司	有限责任公司	创业投资, 创业投资管理, 投资咨询	37.41%	37,500
上海湾谷科技园管理有限公司	有限责任公司	科技园管理, 实业投资, 投资管理, 物业管理, 企业登记代理, 投资咨询, 商务咨询, 企业管理咨询, 经济信息咨询, 会展咨询, 房地产咨询(以上咨询不得从事经纪), 电子科技、生物科技、新材料、能源与环保、光机电一体化技术领域内的技术开发, 技术转让、技术咨询、技术服务, 文化艺术交流活动策划, 赛事活动策划, 公关活动策划, 会展服务, 会务服务。	50.00%	500
上海湾城石油有限公司	有限责任公司	加油站投资建设及管理; 润滑油机脂、石油包装物	49.00%	110
上海市环境工程设计科学研究院有限公司(注)	一人有限责任公司	生活垃圾及固体废物领域的技术开发、设计咨询、技术服务、市政环境工程总承包; 市容环境卫生规划及市容景观工程的设计、制作、安装; 市容环境卫生检测	100.00%	6,796
合计	****	****	****	58,410

注: 公司所属环境投资于 2013 年 8 月通过与控股股东上海城投股权置换交易, 置出原持有的环境油品 100% 股权, 置入环科院 100% 股权。该笔股权置换交易价格为 6,796 万元, 其中环境投资股权支付 5,938 万元, 货币资金支付 858 万元。

(2) 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	2,520,614.83	2,520,614.83	13.42	97,035.05
2	基金		财富长安一号	20,000,000.00		16,260,000.00	86.58	
合计				22,000,000.00	/	18,780,614.83	100.00	97,035.05

(3) 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	申通地铁	29,024,792.73	3.367	109,951,419.96	49,589,531.25	-34,346,797.98	可供出售金融资产	发起人
601818	光大银行	792,000,000.00	0.89	938,898,205.00	20,880,000.00	-107,725,608.75	可供出售金融资产	发起人
002673	西部证券	1,780,485,160.00	25.58	1,868,125,782.57	66,851,189.46	2,229,685.41	长期股权投资	股权购买
合计		2,601,509,952.73	/	2,916,975,407.53	137,320,720.71	-139,842,721.32	/	/

(4) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量 (股)	报告期买入股份数量 (股)	使用的资金数量 (元)	报告期卖出股份数量 (股)	期末股份数量 (股)	产生的投资收益 (元)
申通地铁	26,074,769			10,000,000	16,074,769	63,685,729.89

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	1,200	2013-12-23~2014-12-22	3.10%	流动资金	否	否	否	否	公司自有资金	37.20	0.82

理有限公司											
佛山威立雅垃圾填埋处理有限公司	1,200	2013-02-27~ 2014-02-26	2.85%	流动资金	否	否	否	否	公司自有资金	34.20	28.77
佛山威立雅垃圾填埋处理有限公司	1,200	2011-12-01~ 2013-12-25	3.10%	流动资金	否	否	否	否	公司自有资金	37.77	35.23

公司所属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。报告期,佛山威立雅垃圾填埋处理有限公司归还到期的 1,200 万贷款后,又借入新的委托贷款 1,200 万元,尚余 2,400 万委托贷款仍未到期。

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	实收资本	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	2,346,559	565,100	109,835	109,835
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	441,012	192,028	8,921	5,353

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; 资产投资管理; 房地产投资及其它产业投资管理	100%	128,000	180,820	125,985	7,383	7,383
主要参股企业:								
西部证券股份有限公司	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 2015 年 7 月 18 日); 融资融券; 代销金融产品业务	25.58%	120,000	1,109,912	463,392	26,134	6,685
上海诚鼎创业投资有限公司	股权投资	创业投资、股权投资、创业投资管理、股权投资管理、投资咨询 (涉及许可经营的凭许可证经营)	43.75%	44,000	58,595	53,510	12,758	5,470
上海诚鼎环境产业股权投资基金有限公司	股权投资	创业投资、创业投资管理、投资咨询等业务	37.41%	100,250	101,893	101,414	1,164	435
上海新江湾城投资发展有限公司	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	374,402	144,350	-120	-60

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	2013 年 3 月转商业运营, 2013 年 7 月青岛市市政公用局完成对本项目的最终验收。	4,397.00	62,097.00

老港填埋气体发电厂	2012年10月8日机组正式并网,2013年6月11台机组全部投入运行。	2,423.00	11,006.00
上海金山永久生活垃圾综合处理项目	2013年2月5日完成72+24小时负荷调试,12.27日正式通过环保验收。	7,007.00	39,257.00
漳州蒲姜岭生活垃圾焚烧发电厂	主体工程施工进度到90%左右,主要设备已开始安装到90%左右。	10,687.74	28,614.80
太原垃圾焚烧发电项目	前期建设。	743.54	743.54
上海市奉贤区生活垃圾末端处置中心工程	前期建设。	6,301.00	6,315.00
天马生活垃圾末端处置综合利用中心工程	前期建设。	20,400.00	20,539.00
南京市江北生活垃圾焚烧发电厂	全面完成地面以下土建基础施工并开始部分设备安装。	27,043.00	39,432.00
合计	/	79,002.28	208,004.34

(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	高区结构全部封顶、安装工程全部完成;正在进行幕墙和内部装潢;低区在建中,部分号房全部结构封顶。	83,360.00	697,886.00
新江湾城首府(C4)	进入竣工验收阶段。	64,539.00	268,212.96
吴淞路项目(城投控股大厦)	已竣工备案,内部装修工程完成,租客入住。	3,519.00	103,386.01
新凯家园一期集中商业	已销售完毕。	247.02	10,360.82
新凯二期保障房项目	项目主体已完工,目前集中商业开工准备阶段。	379.66	85,545.34
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;三期单体竣工;四期08-05、08-11交付使用,10-01上部结构施工。	41,167.95	429,092.68
韵意一期项目	2013年12月04-05、05-05、12-01办理完成入户许可证。	60,335.93	177,262.01
青浦诸光路保障房项目(E块)	结构13层。	10,405.96	18,351.51
韵意洞泾南拓保障房项目	部分已开始动工。	28,351.99	100,992.21
徐泾北(华新拓展)基地C区项目	上部结构施工	27,385.44	56,355.74
闻喜华庭	桩基施工。	9,222.00	31,859.00
合计	/	328,913.95	1,979,304.28

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

环保产业的公共政策制度设计进入了高级阶段,将极大地推进该产业进入快速发展的新时代,固废处理行业中的垃圾焚烧发电维持高景气度,餐厨垃圾处理、土壤修复、生态修复、环保与安全检测相对将快速成长。房地产业在“住房双轨制”定调之后,今年两会的政府工作报告进一步明确了 2014 年政府完善住房保障机制的目标和任务,将加大保障性安居工程的建设力度,提高大城市住房保障比例,强调针对不同城市情况分类调控,对于房价上涨速度超过人均可支配收入增速的城市,政府仍将采取行政调控手段以抑制投资、投机性需求;近日,上海市政府下发《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》,以规划建设用地总规模“零增长”为总体控制目标,锁定总量、严控增量,这将进一步强化土地稀缺的预期,推涨地价,企业的利润空间会被进一步压缩,开发商实力将接受更大考验。投资行业受资金成本上升与实体经济增幅回落的影响,创业投资募集资金难度增大,投资行业依然面临各种考验。

(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

2014 年公司要建设“集团化、市场化、专业化”的能力,深入研究发展战略,加强全面预算与风控管理,优化业务结构,创新激励机制,重点做好以下工作:

1、推进城投控股总部“四个中心”建设

一是战略中心,依据经营环境的变化,结合公司的资源禀赋,深入研究发展战略,并加强对三个业务板块的战略管理;二是管控中心,对下属公司加强重大事项决策程序、内部审计、重大事项报告、纪检、安全检查等工作,严控各项经营风险;三是资本中心,加强对下属公司重大项目投资与资产处置、直接与间接融资、全面预算、资金统一调度的管理;四是利润中心,继续利用投资手段,获取优质项目,为公司创造利润。

2、打造环境业务“专业化”能力

2014 年是环境业务发展的关键年。在努力推进一体化运作,拓展新项目,构筑标准化设计、规范化建设、精细化运营等体系的同时,要提升“专业化”能力,引进关键环节的核心技术,向产业链上游延伸,全面建设“CIMO”能力,转变经营模式,分享环境产业价值链中高端部分的收益。

3、提升房地产业务的“市场化”能力

“市场化”的能力主要包括获取土地储备与产品销售去化的能力。为了保持发展后劲,置地集团将积极跟踪、研究土地市场,立足上海,放眼全国,在住宅、园区、写字楼等方面,及时把握土地供应信息,在收益可预期、风险可控制的情况下主动出击,储备优质土地资源。置地集团另一个重点工作是加快项目周转速度,在严格质量标准、严控建设成本的基础上加快建造速度,对达到可销售条件的项目如“新江湾首府”等,要加快销售速度,快速回笼资金、兑现收益。从市场获得资源,将产品卖给市场,从市场获取利润,在市场中树立品牌,这是置地“市场化”能力的关键。

4、投资业务要提升“专业化”管理市场资金的规模

继续把握金融股权等投资机会，为公司未来几年储备盈利资源。创业投资则要在巩固现有投资品种的基础上，进一步优化投资组合，加大定向增发参与比例，积极参与上海本轮国企改革，缩短投资周期，增强投资流动性，同时积极研究募集设立项目专项基金、房产基金、环保产业并购基金、城市建设发展基金等，扩大资金管理规模，获取管理收益。

5、建立市场化激励约束体系

上海市委、市政府《深化国企改革意见》明确提出：国企要推进市场化导向的选人用人机制，完善注重长效的激励约束分配机制。城投控股将在 2014 年积极研究推行短期、中期、长期相结合的，激励与约束并举的，薪酬与业绩匹配的激励和约束体系，激发团队活力，为公司竞争力提升，业绩提高提供制度保障。

(四) 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

2014 年，公司维持日常业务并完成在建投资项目所需的资金需求经测算约为 93 亿元，其中，房地产业务资金需求约为 45 亿元，主要包括露香园、新江湾首府 C4 等商品房项目和青浦徐泾、松江新凯三期等保障房项目；环境业务资金需求约为 34 亿元，主要包括南京、漳州、上海松江、奉贤、崇明等地在建的垃圾焚烧厂项目；股权投资及日常业务资金需求约为 14 亿元，主要包括对母基金的二期投资等股权项目投资支出。上述资金需求主要通过销售回笼、银行借款和发行债券等方式筹集。

(五) 可能面对的风险

1、市场竞争风险

公司环境业务所处的垃圾焚烧领域，竞争对手实力不断增强，市场拓展竞争激烈，新项目存在收益率下降的风险。房地产开发业务中获得土地的竞争白热化，价格上升趋势明显，项目开发成本风险凸现。

2、行业政策风险

2014 年，国家将对房地产实行差别化调控政策，对上海等房价上涨幅度较大的一线城市，有可能继续实施行政调控。由政策带来的房产项目土地获得、销售速度、融资安排等方面的风险较大。

3、财务风险

公司的环境处理与房地产开发均属于资金密集型行业，偏紧的货币供应局面给公司资金管理带来风险，实际利率的升高推升了公司融资的成本。环境项目垃圾贴费与上网电费收取进度、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，对财务报表合并范围发生如下变化：

报告期公司所属环境投资将持有的上海环境油品发展有限公司 100% 股权与控股股东上海城投持有的上海市环境工程设计科学研究院有限公司 100% 股权进行置换，该事项属于同一控制下的企业合并。

报告期公司所属环境集团对外转让持有的上海联环国际贸易有限公司 90.48% 股权，自公司丧失控制权之日起，不再纳入合并范围。

报告期公司所属置地集团子公司上海城宁置业有限公司关闭注销，不再纳入合并范围。

除上述事项外，报告期合并财务报表合并范围未发生其他重大变更。

4.2 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。

董事长： 蒋耀

上海城投控股股份有限公司

2014 年 3 月 27 日