

# 让都市生活更美好

——以资产重组为契机,打造一流城市基础设施现代服务商

## 上海城投控股股份有限公司重大资产重组网上路演精彩回放

### 出席嘉宾

上海城投控股股份有限公司 上海城投控股股份有限公司 董事长 上海城投控股股份有限公司 副董事长 上海城投控股股份有限公司 董事 总经理 上海城投控股股份有限公司 财务总监 上海城投控股股份有限公司 董事会秘书 上海城投控股股份有限公司 资产经营部 副经理	孔庆伟 刘强 安红军 王尚敢 俞有助 陈嘉智
申银万国证券股份有限公司 申银万国证券股份有限公司 副总裁 申银万国证券股份有限公司 投资银行总部 执行总经理 申银万国证券股份有限公司 投资银行总部 高级经理 申银万国证券股份有限公司 投资银行总部 高级经理	李永飞 黄健 封文辉 于凌雁
中国国际金融有限公司 中国国际金融有限公司 投资银行部 董事总经理 中国国际金融有限公司 投资银行部 副总经理 中国国际金融有限公司 投资银行部 经理 中国国际金融有限公司 投资银行部 经理	单俊葆 王霄 周晶波 林琦



### 城投控股董事长孔庆伟先生 开场致辞

各位投资者、各位支持和关心城投控股的朋友们:  
大家好!  
今天,非常高兴能够借中国证券网这个平台,与广大投资者进行交流!首先,请允许我代表上海城投控股股份有限公司向参加网上交流会的各位投资者、各位朋友表示热烈的欢迎和感谢!  
为进一步增强城投控股在城市基础设施领域的经营实力,提升公司的核心竞争力,开拓业务发展空间,城投控股进行本次重大资产重组,通过发行股份收购控股股东上海城投旗下的优质经营性资产——环境集团和置地集团各100%的股权。本次重大资产重组已经获得中国证监会的核准。  
本次资产重组完成后,城投控股将在原有水务业务的基础上增加了环境业务和房地产业务,获得了新的盈利增长点,同时也基本实现了上海城投面向市场的经营性业务的整体上市。通过本次资产重组,城投控股与控股股东上海城投之间的定位将更加清晰和明确:城投控股将定位为城市基础设施领域的投资、建设和运营管理的现代服务企业,持有市场化、经营性的资产;上海城投将定位为政府主导的国资投资、管理及运营平台,持有非市场化、非经营性的资产,主要负责路桥、防汛等公益性项目及水务等市政公用行业的投资、管理和运营。  
城投控股作为上海城投下唯一的上市平台,其经营和发展一直受到上海城投的高度重视和支持。上海城投始终支持上市公司增强持续经营能力,改善公司治理结构,提高盈利水平。  
城投控股将以本次资产重组为契机,努力将公司打造成为一流的城市基础设施的现代服务商,为广大股东创造更高的价值。我们衷心希望借助本次网上路演与广大股东及投资者进行充分探讨和交流。在此,我预祝网上路演圆满成功!谢谢大家!



### 城投控股副董事长刘强先生 致辞

各位投资者、各位支持和关心城投控股的朋友们:  
大家好!  
今天,我非常高兴能够有机会与广大投资者进行网上交流!  
在本次资产重组中,上海城投向城投控股注入的资产具有良好的发展前景。  
环境集团是国内生活垃圾处理行业中资产规模最大、技术最先进的专业公司,其投资、建设和运营规模居全国前列,其生活垃圾处理技术和管理能力在国内处于领先地位。未来2-3年,环境集团投资的生活垃圾处理项目将陆续建成并投入运营,从而大幅提升环境业务收入。同时,环境集团将抓住国家大力发展环境产业的有利时机,进一步拓展以长三角、珠三角、环渤海和其他省会城市为重点的生活垃圾处理市场,巩固行业领先地位。  
置地集团连续三年获得上海市房地产开发企业50强、上海市房地产开发十大著名企业等荣誉和称号。未来,在商品房方面,公司将以露香园等多个商品房精品项目为切入点,积极稳健地开发现有土地储备。在配套商品房方面,公司将继续发挥优势,开发新凯、城捷等项目配套商品房,保障稳定收益。  
本次优质资产的注入将进一步扩大城投控股的业务范围,大幅提升公司的核心竞争力,为公司的持续发展提供有力的支持。我们相信,城投控股将一如以往地开拓进取,以更加优异业绩回报广大投资者!谢谢大家!



### 城投控股独立财务顾问

#### 申银万国证券股份有限公司副总裁李永飞先生 致辞

我代表申银万国证券,向各位嘉宾和投资者表示热烈的欢迎和衷心的感谢!  
上海市城市建设投资开发总公司是经上海市人民政府授权从事城市基础设施建设、建设和运营的大型专业投资产业集团公司,主要业务包括路桥、水务、环境和房地产四个板块。通过本次重大资产重组,作为城投控股的控股股东,上海城投将主要经营性资产——环境和房地产业务注入上市公司,实现了上海城投主要经营性资产的整体上市。  
本次资产重组完成后,上市公司经营的业务范围在原水、自来水供应和污水输送业务的基础上,新增了城市环境保护和房地产开发两项业务,不仅仅增强了上市公司的核心竞争力;并且提升了上市公司在城市基础设施领域的整体经营实力,提升了公司的可持续发展能力,维护了全体股东的权益。  
申银万国证券非常荣幸,担任了本次重大资产重组的独立财务顾问。我们遵循证券行业公认的业务标准和道德规范,诚实守信、勤勉尽责,严格履行独立财务顾问的职责和义务,协助城投控股本次重大资产重组的规范运作和顺利实施。  
最后,预祝本次网上路演和投资者交流会圆满成功,预祝城投控股本次重大资产重组工作圆满成功!谢谢大家!



### 上海城投财务顾问

#### 中国国际金融有限公司投资银行部董事总经理单俊葆先生 致辞

大家下午好!  
首先,我谨代表中国国际金融有限公司向参加本次城投控股重大资产重组路演的嘉宾和投资者表示热烈的欢迎!  
在本次重组中,中金公司非常荣幸地担任了城投控股的控股股东——上海市城市建设投资开发总公司的财务顾问。本次重组历时约一年,在项目执行过程中,无论市场环境如何变化,上海城投始终以上市公司利益为重,坚持规范运作,显示了对于城投控股的大力支持。在本次重组中,上海城投将其拥有的优质经营性资产注入城投控股,不仅提升了城投控股的盈利水平,同时也进一步改善了城投控股的公司治理结构,为增强公司的持续经营能力奠定了良好的基础。  
在项目执行过程中,我们也深深体会到城投控股管理层勤奋、敬业的精神。我们相信,在高质量管理层的领导下,城投控股的未来将更加美好。  
作为上海城投的财务顾问,我们将秉承诚实守信、勤勉尽责的原则,切实履行财务顾问义务,协助城投控股顺利实施本次重组。  
最后,预祝本次网上路演投资者交流会圆满成功!谢谢大家!



### 城投控股董事总经理安红军先生 致结束语

各位投资者、各位支持和关心城投控股的朋友们:  
大家好!  
刚才,大家在网络平台上,围绕城投控股资产重组事宜进行了坦诚交流,形成了诸多共识。针对城投控股的未来发展,大家以真诚、务实、协商、共赢的态度,提出了许多好的意见和建议。我谨代表城投控股管理层向大家致以诚挚的谢意!  
这次网上交流时间虽然短暂,但我已经深深感受到了投资者对我们的关注。我们希望,这次坦诚的交流,将成为今后联结公司与投资者之间良好关系的纽带,更成为推进公司不断发展的动力。  
通过这次交流,我们已了解到大家对城投控股未来发展的期望和建议,我们将会充分考虑这些意见和建议,综合兼顾全体股东尤其是中小流通股股东的利益。同时,希望全体股东在充分沟通的基础上,给予我们最大的理解与支持。  
我们相信,此次重大资产重组的成功实施将进一步扩大城投控股的业务范围,增强公司的盈利能力,有效提升公司的核心竞争力。在重组完成后,城投控股将一如以往地为股东,为社会创造更大的价值,以出色的业绩回报广大投资者的厚爱和支持。  
展望未来,我们衷心希望和广大投资者一起共同构筑一个健康、稳定、诚信、可持续发展的上市公司平台,共同见证城投控股的美好前景,共同分享我们的成长和成果!  
再次感谢各位的参与,谢谢大家!



### 重组篇

问:请介绍一下本次资产重组方案?  
答:本次城投控股以15.61元/股的发行价格向控股股东上海城投定向发行4.137亿股A股股票,用于购买其旗下的主要经营性资产——环境集团和置地集团各100%的股权,注入资产的评估值为71.27亿元。  
问:本次重组完成后上市公司将发生哪些变化?  
答:首先,本次重组完成后,城投控股的业务范围将从单纯的水务业务,扩大到房地产、生活垃圾处理和水务业务三大领域,整体经营实力得到提升。其次,重组后城投控股的资产规模、收入和盈利水平大幅提升。此外,本次资产重组将降低城投控股与上海城投的关联交易比例,进一步提升上市公司的公司治理水平。通过本次资产重组,城投控股的竞争实力和持续经营能力大幅提升,为未来长期发展奠定了扎实的基础。  
问:请问本次资产重组后,城投控股及上海城投将如何定位?  
答:本次资产重组完成后,城投控股与上海城投的定位将更加清晰和明确。未来,城投控股将定位为市场化、经营性城市基础设施领域的投资、建设和运营管理的现代服务企业。控股股东上海城投将定位为政府主导的国资投资、管理及运营平台,持有非市场化、非经营性的资产,主要负责路桥、防汛等公益性项目及水务等市政公用行业的投资、管理和运营。

### 资产注入篇

1、环境集团  
问:请介绍一下本次注入的环境集团的业务内容和流程。  
答:环境集团主要从事生活垃圾陆上中转运输、焚烧发电及卫生填埋等业务。环境集团的生活垃圾处理业务流程是对环卫部门所属作业单位收集并送到中转站的生活垃圾进行集中压缩处理后,通过陆上专业运输车转运至处置厂。生活垃圾处置方式目前主要是焚烧发电和卫生填埋。焚烧发电处置方式是将生活垃圾进行高温焚烧并将焚烧产生的余热用于发电;卫生填埋处置方式则是将生活垃圾填入经过防渗处理的填埋库区,并对臭气、垃圾渗滤液等污染物进行处理。  
问:请介绍一下环境集团的BOT项目有什么特点?  
答:环境集团经营的垃圾处理项目基本采用BOT(投资建设—运营—移交)经营方式,由政府项目的建设和运营提供特许经营权。在约定的特许经营期内,企业作为项目的投融资主体,负责项目的投资、建设和运营,收回投资并获取商业利润,特许经营期满后,项目资产按照约定无偿移交政府。生活垃圾的BOT项目具有以下几个明显的特点:一是经营期限长,一般在20-30年;二是投资风险低,每年现金流和收益稳定,基本不受经济周期波动影响;三是区域垄断性,项目一旦确定,在所服务区域具有独占性。  
问:请介绍一下本次注入的环境集团现有的垃圾处理项目的情况。  
答:环境集团目前拥有垃圾处理项目12个,包括4个垃圾焚烧发电项目,5个垃圾处理中转站项目,2个垃圾填埋场项目以及1个垃圾综合处理项目。环境集团拥有的垃圾处理项目分布在上海、南京、成都、青岛、淮安、宁波等多个国内重点城市,未来具有良好的发展前景。  
问:环境集团有哪些竞争优势?  
答:环境集团一直从事城市生活垃圾处理处置业务,主要负责上海城区的生活垃圾处理。作为国内最早一批进行企业化改革环卫企业,环境集团具有很高的市场化程度。近年来,环境集团凭借良好的市场形象和一流的市场拓展能力,市场化增长的速度较快,在全国同行业中名列前茅。其次,环境集团具有丰富的项目投资建设运营能力,所投资运营的项目规模居全国前列。同时,环境集团具有全国范围内的商业化布局,在多个重点城市拥有生活垃圾处理业务BOT合同。此外,环境集团的生活垃圾处理技术也处于国内领先水平。公司积极引入国外环境行业知名公司作为战略合作伙伴,提高自身在建设、运营、技术、管理等方面的水平,增强了获取国内重要城市的生活垃圾

处理项目特许经营权的竞争优势。环境集团进入上市公司后能够充分利用上市公司平台,在快速扩张阶段获得更强的财务支持,从而进一步增强竞争实力。

问:请介绍一下环境集团重点项目情况。  
答:以环境集团控股的上海江桥垃圾焚烧厂为例,该焚烧厂是目前国内处理规模最大的生活垃圾焚烧厂。根据规划,江桥垃圾焚烧厂分两期建设运营。2003年江桥垃圾焚烧厂一期开始运营,2005年江桥垃圾焚烧厂二期开始运营。目前江桥垃圾焚烧厂实际处理量达到了1,750吨/天。凭借着先进的处理技术、科学的管理体系和国内领先的处理规模,江桥垃圾焚烧厂在国内生活垃圾处理行业处于领先地位。  
2、置地集团  
问:请介绍一下置地集团的业务特点。  
答:置地集团的主营业务为房地产开发。经过多年发展,置地集团在普通商品房及配套商品房开发方面都形成了独特的业务特色。在普通商品房开发方面,置地集团以露香园等多个商品房精品项目为切入点,积极稳健地开发现有土地储备,借助上海本地浓郁的历史和人文背景,创造性地挖掘土地和商品房项目的价值,实现地产业务的可持续发展。在配套商品房开发方面,置地集团始终坚持积极配合市政府的重大动迁工程,在配套商品房领域积累了丰富的经验。配套商品房业务为置地集团提供了较为稳定的现金流,普通商品房业务则进一步提升了置地集团的盈利能力。  
问:请问置地集团现有的项目和土地储备情况如何?  
答:目前,置地集团拥有权益土地储备约2,000亩,正在开发、建设和销售露香园、金桥瑞仕花园、金虹桥、新江湾城悦城(C5地块)、韵意、新凯、城捷、城协7个项目。公司在未来几年将陆续有新开发楼盘投入销售。充足的土地和项目储备将足以满足置地集团未来三到五年的开发和业绩增长需要。  
问:请问置地集团的竞争优势如何?  
答:置地集团经过多年发展,已拥有了明显的业务特色和优势。置地集团曾经连续三年获得上海市房地产开发企业50强、上海市房地产开发十大著名企业、2006上海市房地产开发关注品牌(商标),连续三年中国房地产百强企业——规模性TOP10、连续三年中国服务业企业500强、连续三年中国房地产企业200强等荣誉和称号。  
置地集团在普通商品房及配套商品房领域具有丰富的开发经验和良好的项目储备。在普通商品房开发方面,置地集团专注于露香园、金虹桥、新江湾城C5地块(悦城)等精品项目的开发,所拥有的商品房项目地理位置优越,盈利能力强。在配套商品房开发方面,公司拥有丰富的开发经验。未来置地集团仍将配合市政府的重大动迁工程,积极开发配套商品房。同时,置地集团进入上市公司后能够充分利用上市公司平台,获得更广的融资渠道,增强项目投标、建设、运营实力。  
问:请介绍一下置地集团重点项目情况。  
答:以置地集团目前正在开发建设的露香园项目为例,该项目建筑面积总计达39.2万平方米,地处上海市中心黄金地段,西南900米有中西合璧的新天地;紧邻最具海派文化特色的商业街淮海路;向东400米有上海历史缩影的豫园城隍庙上海老街;向北1.3公里是中华第一街南京路;向东北600米是有万国博览会之称的外滩。此外,露香园距离人民广场1.2公里;距离陆家嘴金融区3公里。随着上海市中心区域土地的日益稀缺,本项目优越的地理位置将成为项目的一大亮点。露香园项目定位高,将建成上海老城厢特色洋房、商业、住宅和学校等,打造成为上海老城厢特色的综合性旅游商业地产。目前,上海高档商品房市场景气,周边高档楼盘销售良好且供应量有限,这为露香园项目提供了很好的市场基础。未来,上海城投将继续秉承一贯的开发理念,用一流的开发理念,一流的设计和一流的施工,打造市中心的精品,使该项目无论在经济效益还是社会效益都取得很好的业绩。

### 发展前景篇

1、环境集团  
问:请问环境集团所从事的生活垃圾处理行业的

前景如何?  
答:环境集团从事的垃圾处理行业是受国家重点扶持、具有良好发展前景的朝阳行业之一。我国的“十一五”规划中,“垃圾处理设施”被作为中央政府投资支持的重点领域。规划中同时把“加强城市垃圾处理设施建设,加大城市垃圾处理费征收力度,到2010年城市生活垃圾无害化处理率不低于60%。新增生活垃圾处理设施规模24万吨/日,规划总投资493.1亿元”作为重要战略目标。城市生活垃圾与人口数量和居民生活水平密切相关。中国庞大的人口基数和不断提高的居民生活水平将长期支撑垃圾处置成为我国的朝阳行业。  
问:请介绍一下环境集团未来的发展规划。  
答:未来,环境集团将抓住国家大力发展环境产业的有利时机,进一步突出发展城市生活垃圾处理主业,并利用先发优势,进一步拓展以长三角、珠三角、环渤海和其他省会城市为重点的生活垃圾处理市场,发挥规模优势,进一步奠定国内第一的地位。在上海,公司将致力于做好2010年上海世博会、崇明生态岛、焚烧厂、填埋场、生化厂等重大环境工程项目。同时,拓展长三角、珠三角、环渤海省会城市和沿海(江)经济发达地区城市生活垃圾处理市场,通过三至五年的努力,进一步夯实公司的行业地位,把公司打造成为国内一流的城市生活垃圾处理整体解决方案的现代服务商。

2、置地集团  
问:请问置地集团的业务前景如何?  
答:在城市化、居民消费能力提升、人民币升值等因素的推动下,中国房地产市场具有良好的发展前景。置地集团目前拥有充足和适当的土地储备,正在开发及拟开发的项目能保证未来3-5年的持续开发和销售能力。经过多年发展,置地集团已拥有了明显的业务特色和优势。在普通商品房开发方面,置地集团正在积极开发露香园、金虹桥、新江湾城C5地块(悦城)等地理位置极佳的精品项目,未来几年内随着这些项目陆续建成并销售,将为置地集团带来丰厚的盈利。在配套商品房开发方面,置地集团拥有城协、城捷、新凯二期等项目,这些项目能够为置地集团提供稳定的现金流,帮助置地集团更好地规避行业周期性影响。充足的土地储备、优质的在建项目以及上市公司坚实的财务实力将确保置地集团未来会有良好的发展前景。  
问:请问本次注入的置地集团未来的发展重点是什么?  
答:未来,公司房地产业务将聚焦两大主业:一是普通商品房开发;二是配套商品房、经济适用房的建设开发。在商品房开发方面,公司将以露香园、金虹桥等多个商品房精品项目为切入点,积极稳健地开发现有土地储备,借助上海本地浓郁的历史和人文背景,创造性地挖掘土地和商品房项目的价值,实现地产业务的可持续发展。在配套商品房建设方面,公司将继续开发新凯、城捷等项目配套商品房,顺应政策鼓励方向,规避经营风险,保障稳定收益。此外,置地集团还将积极响应房地产行业调控政策的要求,为置业市政建设的需要,争取经济适用房开发项目,为实现“居者有其屋”的和谐社会目标而努力。

### 社会责任篇

问:公司对“5·12地震”的灾后重建工作如何参与?  
答:公司在获悉“5·12地震”的灾情后,立即探讨如何援助地震灾区,积极派遣相关专业人员参与上海市水务局和控股股友上海市投资开发总公司组织的抗震救灾队伍。公司召开董事会,一致通过向“5·12地震”受灾地区捐赠人民币500万元,用于地震灾区的灾后建设,公司员工也积极踊跃的捐款捐物。此外,环境集团也充分发挥自己的专业特长,与当地市政部门一同制定灾后的生活垃圾处理方案,为灾后重建作出重要贡献。未来,城投控股仍将一如以往地努力经营并积极承担自身肩负的社会责任。