

证券代码：600649

股票简称：城投控股

编号：临 2008-17

**上海城投控股股份有限公司**  
**发行股份购买资产暨重大资产重组**  
**（关联交易）报告书**  
**（摘要）**

|         |              |
|---------|--------------|
| 上市公司名称： | 上海城投控股股份有限公司 |
| 股票上市地点： | 上海证券交易所      |
| 股票简称：   | 城投控股         |
| 股票代码：   | 600649       |

|          |                |
|----------|----------------|
| 收购人名称：   | 上海市城市建设投资开发总公司 |
| 收购人住所：   | 上海市浦东南路500号    |
| 收购人通讯地址： | 上海市浦东南路500号    |

签署日期：二〇〇八年六月二十六日

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）；备查文件的查阅地点为：上海市江苏路 389 号 10 楼。

本公司及董事会全体成员保证重大资产重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

## 特别提示

1、经上海市工商行政管理局批准，上海市原水股份有限公司名称从 2008 年 4 月 29 日起变更为“上海城投控股股份有限公司”（以下简称“城投控股”、“上市公司”或“公司”），经上海证券交易所核准，公司股票简称于 2008 年 5 月 12 日起变更为“城投控股”，股票代码不变。

2、公司董事会决议采取向上海市城市建设投资开发总公司（以下简称“上海城投”）非公开发行股票和支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产——上海环境集团有限公司（以下简称“环境集团”）和上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）各 100%的股权。

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第 DZ070589111 号《资产评估报告书》和上海财瑞出具的沪财瑞评报（2007）3-156 号《企业价值评估报告书》，目标资产的评估价值合计为 7,126,568,766.19 元，该评估结果已经上海市国有资产监督管理委员会核准，核准文号为沪国资评核[2007]35 号及沪国资评核[2007]36 号。

本次发行股份购买资产的股份的发行价格为公司第五届董事会第二十二次会议召开前 20 个交易日股票交易均价，即 15.61 元/股。

本次购买目标资产采取公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式。公司向上海城投非公开发行 4.137 亿股 A 股股票，按照目标资产的评估值人民币 7,126,568,766.19 元，公司需向上海城投支付现金 668,711,766.19 元。结合公司向上海城投转让公司持有的上海新建设发展有限公司（以下简称“新建设公司”）15.5%的股权的现金收取，公司实际将从上海城投获得现金 10,857.32 万元。

根据 2007 年 6 月 7 日公司第五届董事会第十六次会议决议及 2007 年 6 月 29 日公司 2006 年度股东大会决议，公司收回对新建设公司的投资。

经上海立信资产评估有限公司已对公司所投资的新建设公司 15.5%的股权进行评估，评估基准日为 2007 年 9 月 30 日，评估值为 77,728.50 万元，其中公司的投资成本为 56,372 万元。上海城投已于 2007 年 12 月 17 日在上海联合产权交易所成功竞买了公司出让的新建设公司 15.5%的股权，并与公司签订了产权交易协议，根据协议，上海城投将向公司以现金方式支付 77,728.50 万元股权转让款。截至 2008 年 3 月 4 日，上海城投已向公司付清上述所有股权转让款合计

77,728.50 万元。

3、本次资产购买完成后，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，增加了城市环境保护和房地产开发业务，即增加了环境集团从事的城市生活垃圾的处理业务和置地集团从事的房地产开发业务，增强了公司的核心竞争能力，提升了公司在城市基础设施领域的整体经营实力，增强了公司的可持续发展能力。

4、本次购买的目标资产总额超过公司截至 2006 年 12 月 31 日经审计的合并报表总资产的 50%。按照中国证监会证监公司字[2001]105 号文的相关规定，本次资产购买属于重大资产购买行为。2008 年 6 月 25 日，中国证监会以证监许可[2008]825 号文批准了本次发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）。

5、上海城投为公司的控股股东，公司本次购买资产的行为构成关联交易，在公司股东大会审议本次关联交易时，上海城投回避表决。

6、本次发行前上海城投持有公司 45.87%的股份，上海城投本次增持公司的股份将触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第 62 条的规定，上海城投本次增持股份行为属于可以向中国证监会申请免除发出收购要约的情形之一。据此，上海城投向中国证监会申请豁免要约收购义务，公司股东大会已同意其免于发出收购要约。2008 年 6 月 25 日，中国证监会以证监许可[2008]826 号文豁免了上海城投应履行的要约收购义务。

## 目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 目 录.....                       | 5  |
| 一、 释义.....                     | 6  |
| 二、 重大事项提示.....                 | 7  |
| 三、 本次资产购买的基本情况.....            | 10 |
| （一）本次资产购买的背景和目的.....           | 10 |
| （二）本次资产购买的原则.....              | 11 |
| （三）本次资产购买概况.....               | 11 |
| 四、 上市公司介绍.....                 | 14 |
| （一）公司基本情况.....                 | 14 |
| （二）公司的历史沿革.....                | 14 |
| （三）公司最近三年主要会计数据及财务指标.....      | 15 |
| 五、 上海城投介绍.....                 | 16 |
| （一）上海城投基本情况.....               | 16 |
| （二）上海城投历史沿革及经营情况.....          | 16 |
| （三）与资产购买方的股权关系.....            | 17 |
| （四）向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员的情况..... | 17 |
| （五）最近 5 年受处罚情况.....            | 17 |
| 六、 交易标的介绍.....                 | 19 |
| （一）环境集团介绍.....                 | 19 |
| 1、环境集团的基本情况.....               | 19 |
| 2、环境集团的主营业务情况.....             | 19 |
| 3、环境集团审计情况.....                | 19 |
| 4、评估情况.....                    | 20 |
| （二）置地集团介绍.....                 | 21 |
| 1、置地集团基本情况.....                | 21 |
| 2、置地集团的主营业务情况.....             | 21 |
| 3、置地集团审计情况.....                | 21 |
| 4、评估情况.....                    | 22 |
| 七、 财务会计信息.....                 | 24 |
| （一）交易标的的财务会计信息.....            | 24 |
| （二）备考财务资料.....                 | 25 |
| （三）盈利预测.....                   | 26 |

## 一、 释义

在本报告书中，除另有说明外，下列词语或简称具有如下特定含义：

|                  |   |                                |
|------------------|---|--------------------------------|
| 城投控股/公司/本公司/上市公司 | 指 | 上海城投控股股份有限公司，原称上海市原水股份有限公司     |
| 上海城投             | 指 | 上海市城市建设投资开发总公司                 |
| 环境集团             | 指 | 上海环境集团有限公司，上海城投拥有其 100% 股权     |
| 置地集团             | 指 | 上海城投置地（集团）有限公司，上海城投拥有其 100% 股权 |
| 中国证监会            | 指 | 中国证券监督管理委员会                    |
| 上海市国资委           | 指 | 上海市国有资产监督管理委员会                 |
| 上证所              | 指 | 上海证券交易所                        |
| 独立财务顾问           | 指 | 申银万国证券股份有限公司                   |
| 法律顾问             | 指 | 上海金茂凯德律师事务所                    |
| 安永大华             | 指 | 安永大华会计师事务所有限责任公司               |
| 众华沪银             | 指 | 上海众华沪银会计师事务所有限公司               |
| 上海财瑞             | 指 | 上海财瑞资产评估有限公司                   |
| 上海东洲             | 指 | 上海东洲资产评估有限公司                   |
| 审计基准日            | 指 | 2007 年 9 月 30 日                |
| 评估基准日            | 指 | 2007 年 9 月 30 日                |
| 元                | 指 | 人民币元                           |

## 二、重大事项提示

### 1、财务风险

本次资产购买完成后，根据备考财务报表，截至 2007 年 9 月 30 日，公司负债总额由 62,500.03 万元增加到 988,096.30 万元，公司 2007 年 1-9 月的财务费用由-997.95 万元增加到 6,520.05 万元，公司的资产负债率从资产购买前的 8.22%提高为 50.41%，对公司形成财务压力，公司存在偿债的风险。

同时，如果市场利率水平进一步上升，可能增加公司未来的利息支出，对公司未来的盈利水平产生不利的影响；如国家采取进一步的货币紧缩政策，未来银行可能加大收贷力度，严格控制信贷规模，从而将可能增加公司的偿债压力。

### 2、盈利预测相关风险

与本次资产购买有关的盈利预测已经安永大华审核并出具了审核报告。盈利预测为公司根据截至盈利预测报告签署日已知的情况和资料，对公司 2007 年度和 2008 年度的经营业绩作出的预测。这些预测基于多种假设，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但其中某些假设的实现可能存在一定的不确定性，投资者在参考盈利预测数据时应关注相关假设予以关注。同时，公司相关年度的实际经营业绩受意外事件等诸多因素的影响，可能对公司相关年度的实际经营业绩造成不利影响。

### 3、运营管理风险

本次资产购买完成后，公司的主营业务将在原水供应、自来水生产和销售、污水输送基础上，增加了城市环境保护、房地产开发等业务板块。现有上市公司管理层是否拥有集团化运作和管理能力，能否迅速适应这一变化，对公司稳定经营和持续发展具有重要影响。

上市公司经营管理团队可能发生的变化，该团队的经营管理水平、对上市公司日常运作的规范性等均存在一定的不确定因素，并有可能影响上市公司的整体经营效益。

### 4、业务整合风险

本次资产购买完成后本公司业务在原有的原水、自来水供水和污水输送业务的基础上增加了城市环境保护和房地产开发业务。本次资产购买在为公司带来新的盈利增长点及发展空间的同时，如何梳理各业务之间的关系，能否对各业务板块进行优势整合以发挥协同效应和规模优势，对公司的运营管理带来一定挑战，同时也给公司带来了业务整合风险。

## 5、经营风险

本次资产购买完成后本公司经营的业务范围包括水务业务、环境业务和房地产开发业务，水务业务和环境业务范围属于市政公用板块。

对公司经营的水务业务而言，原水业务从黄浦江水源地取水，黄浦江是开放式的河流系统，存在被外界污染的可能。虽然公司在取水、生产、输送等各环节采取了一系列安全防范措施，但如果遭遇类似松花江、无锡太湖的突发污染事件，将对原水系统的正常运转带来较大冲击；与国内其他城市相比，上海市自来水水价偏低，且自 2002 年以来一直未进行过调整，由此导致自来水公司盈利能力不高。随着原材料、能源、劳动力等生产成本的上涨，上海市水价如果不能及时调整，将给公司的自来水业务盈利带来不利影响。

对公司经营的环境业务而言，全国各地普遍已经或将要实行市政公用行业的特许经营制度。按照《市政公用事业特许经营管理办法》的规定：“城市供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等行业，依法实施特许经营”，实施特许经营应通过规定的程序公开向社会招标选择投资者和经营者。尽管环境集团具有较强的竞争优势，但在投标特许经营权时，市场竞争激烈。

## 6、地产调控政策风险

近年来我国房价水平和房地产投资规模持续快速增长。为引导和规范行业的健康发展，政府接连出台了有针对性的宏观调控政策，这些政策涵盖了金融、税收、土地出让、规划设计、开发建设等房地产业的各个环节，政策重点在于积极推动住房供应结构调整，加大普通住房供应，引导理性住房需求，控制房价过快上涨，以促进房地产业的长远发展。政府的税收政策，特别是所得税、土地增值税政策等变动情况，直接影响着房地产开发企业的盈利和现金流；土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以以合适的价格取得经营开发所需土地的风险，进而提高公司房地产开发的成本；套型比例限制政策有可能使置地



集团在项目设计、开发或销售环节面临风险；偏紧的货币政策提高了公司资金的使用成本，而针对房地产行业的金融调控政策的变化对置地集团的项目开发贷款、个人住房贷款、个人住房公积金贷款等方面都会产生重大的影响，进而影响公司资金保障、资金成本、商品房销售等，给公司经营带来风险。

### 三、本次资产购买的基本情况

#### （一）本次资产购买的背景和目的

上海城投成立于 1992 年 7 月，是从事城市建设资金筹措、使用、管理的专业投资控股公司。上海城投的经营范围为城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。上海城投是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。15 年来，上海城投累计筹措资金约 2,000 亿元，先后在道路、桥隧、地铁、环境整治、供排水、燃气及动迁房和重大工程配套商品房等诸方面投资建成了六十多项重大基础设施，为明显缓解上海多年的“交通拥挤、住房紧张、环境污染”三大矛盾、提高城市综合竞争力、确保城市安全运营作出重大贡献。

上海城投旗下拥有路桥、水务、环境、置地四大板块。城投路桥主要负责上海市道路、桥梁、隧道等大型市政设施的投资、建设、运营、管理；城投水务承担着中心城区和部分集约化郊区的原水与自来水供应、排水防汛和污水处理的职责；城投环境主要负责城市生活垃圾和工业垃圾等固体废弃物的清运处置与管理等；城投置地主要从事房地产开发业务，包括普通商品房及配套商品房的建设、城市化成片土地开发、置业管理服务。

为增强本公司在城市基础设施领域的经营实力，提升公司的核心竞争力，进一步开拓未来的业务发展空间，在控股股东上海城投的积极支持下，公司本次拟通过非公开发行股份与支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产——环境集团和置地集团各 100%的股权，以提升公司的可持续发展能力，并逐步实现上海城投经营性业务资产的整体上市。

本次资产购买完成后，本公司业务在原有的原水、自来水供水和污水输送业务的基础上增加了城市环境保护和房地产开发业务，即增加了环境集团从事的城市生活垃圾的处理业务和置地集团从事的房地产开发业务，增加了新的赢利增长点，同时也基本实现了上海城投面向市场的经营性业务整体上市。

## （二）本次资产购买的原则

- 1、有利于上市公司长期健康发展，符合上市公司全体股东利益的原则；
- 2、尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则；
- 3、有利于促进公司产业调整和构筑竞争能力的原则；
- 4、“公开、公平、公正”原则；
- 5、社会效益、经济效益兼顾原则；
- 6、诚实信用、协商一致原则。

## （三）本次资产购买概况

### 1、本次非公开发行股票暨重大资产购买方案

（1）发行方式：非公开发行。

（2）发行类型：本次发行的股票种类为人民币普通股(A股)。

（3）股票面值：人民币 1.00 元/股。

（4）发行数量：公司本次非公开发行 A 股股票的数量为 4.137 亿股。

（5）发行价格：本次非公开发行的定价基准日为公司本次非公开发行 A 股股票的第五届董事会第二十二次决议公告日，发行价格为 15.61 元/股，即定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价（定价原则为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量）。

（6）发行对象及认购方式：本次非公开发行的发行对象为公司控股股东上海城投。

本次购买目标资产采取公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式，公司向上海城投非公开发行 4.137 亿股 A 股股票，同时向上海城投支付现金为人民币 668,711,766.19 元。（公司已向上海城投转让公司持有的新建设公司 15.5%的股权，截至 2008 年 3 月 4 日，上海城投已向公司付清全部股权转让款合计 77,728.50 万元。结合本次资产购买，公司实际将从上海城投获得现金 10,857.32 万元。）

（7）锁定期安排：本次向公司控股股东非公开发行的股份自本次发行结束之日起，36 个月内不得转让。

同时，上海城投承诺如本次以资产认购股份成功，自本次发行结束之日起 36 个月内不转让上海城投原持有和本次将增持的公司股份，共计 1,278,075,405 股股份。

(8) 发行前滚存未分配利润安排：公司在本次非公开发行实施前滚存的未分配利润将由本次发行完成后的新老股东共享。

(9) 公司股票在定价基准日至发行日期间若发生除权、除息等情形，发行数量和发行价格做相应的调整：

在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 $P_0$ ，每股送股或转增股本数为 $N$ ，每股增发新股或配股数为 $K$ ，增发新股价或配股价为 $A$ ，每股派息为 $D$ ，调整后发行价格为 $P_1$ （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = P_0 / (1 + N)$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$$

$$\text{三项同时进行： } P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$$

(10) 本次发行决议有效期：自公司股东大会审议通过本次非公开发行股票暨重大资产重组的议案之日起十二个月内有效。

## 2、本次资产购买前公司控制权的变化

本次发行对象为公司控股股东上海城投，不会导致公司控制权发生变化。

本次资产购买前，上海城投持有本公司股份 8.643754 亿股，占本公司股份总数的 45.87%。发行后将增加上海城投的持股数量和持股比例：上海城投持有公司的股份将增加到 12.780754 亿股，占发行后公司总股本的 55.61%。

## 3、本次资产购买的批准情况

(1) 2007 年 10 月 25 日，公司召开了第五届董事会第二十二次会议，审议并通过了本次资产购买相关事宜；

(2) 上海城投党政联席会议通过了关于以资产作为对价认购公司发行股份和支付现金的决议；

（3）上海市国资委出具了沪国资委产[2007]802 号《关于上海市原水股份有限公司定向增发股份有关问题的批复》；

（4）上海市国资委出具了沪国资评核[2007]35 号《关于上海环境集团有限公司整体资产评估项目的核准通知》及沪国资评核[2007]36 号《关于上海城投置地(集团)有限公司整体资产评估项目的核准通知》；

（5）本次资产购买已获公司 2007 年第一次临时股东大会批准；

（6）2008 年 6 月 25 日，中国证监会以证监许可[2008]825 号文批准了本次发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）。

## 四、上市公司介绍

### （一）公司基本情况

|            |                      |
|------------|----------------------|
| 企业性质：      | 股份有限公司（上市公司）         |
| 注册地址：      | 上海市浦东新区北艾路 1540 号    |
| 办公地址：      | 上海市江苏路 389 号 10 楼    |
| 法定代表人：     | 孔庆伟                  |
| 注册资本：      | 188,439.5014 万元      |
| 法人营业执照注册号： | 3100001001078        |
| 税务登记证号码：   | 国税沪字 310047132207927 |

主营业务：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，技术开发咨询和服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务。

### （二）公司的历史沿革

城投控股原称“上海市原水股份有限公司”，1992年7月21日，经上海市建设委员会“沪建经（92）第657号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制为股份制企业，在上海市工商行政管理局注册登记并取得营业执照。公司经中国人民银行上海市分行批准，于1992年8月5日公司首次向社会发行人民币普通股，并于1993年5月18日在上海证券交易所上市交易，交易代码600649。公司属公用事业行业，主要负责向上海市自来水市南、市北、浦东威立雅公司供应原水。

经公司相关股东会议审议通过，2006年4月14日，公司实施了股权分置改革方案。

经上海市工商行政管理局批准，上海市原水股份有限公司名称从2008年4月29日起变更为“上海城投控股股份有限公司”，经上海证券交易所核准，公司股票简称于2008年5月12日起变更为“城投控股”，股票代码不变。

截至2007年9月30日，公司的股权结构情况如下：

| 股份类别      | 数量 (股)        | 占总股本的比例 (%) |
|-----------|---------------|-------------|
| 一、有限售条件股份 |               |             |
| 国有法人持股    | 770,155,655   | 40.87       |
| 二、无限售条件股份 |               |             |
| 人民币普通股    | 1,114,239,359 | 59.13       |
| 三、股份总数    | 1,884,395,014 | 100.00      |

### （三）公司最近三年主要会计数据及财务指标

公司最近三年合并报表主要数据及财务指标如下表：

单位：万元

| 主要会计数据              | 2007 年底<br>(或 1-12<br>月) | 2006 年底<br>(或 1-12 月) |            | 2005 年底<br>(或 1-12 月) |            |
|---------------------|--------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
|                     |                          | 调整后                   | 调整前        | 调整后                   | 调整前        |
| 营业收入                | 121,041.34               | 120,197.58            | 120,197.58 | 101,388.47            | 101,388.47 |
| 利润总额                | 61,794.43                | 72,191.69             | 68,446.70  | 46,761.71             | 46,140.71  |
| 归属于母公司股东的<br>净利润    | 52,223.78                | 59,794.49             | 56,254.15  | 39,846.62             | 37,711.46  |
| 每股收益 (元)            | 0.2771                   | 0.3173                | 0.2985     | 0.2115                | 0.2001     |
| 加权平均净资产收益<br>率 (%)  | 7.58                     | 9.32                  | 8.95       | 6.55                  | 6.30       |
| 总资产                 | 812,539.91               | 730,203.16            | 716,940.05 | 671,513.36            | 653,888.64 |
| 股东权益 (不含少数<br>股东权益) | 712,445.79               | 652,566.00            | 644,072.24 | 624,193.67            | 606,662.04 |
| 每股净资产 (元)           | 3.7808                   | 3.4630                | 3.4179     | 3.3124                | 3.2194     |

## 五、上海城投介绍

### （一）上海城投基本情况

|            |               |
|------------|---------------|
| 企业性质：      | 非公司制企业法人      |
| 注册地址：      | 上海市浦东南路 500 号 |
| 办公地址：      | 上海市浦东南路 500 号 |
| 法定代表人：     | 孔庆伟           |
| 注册资本：      | 204.05939 亿元  |
| 法人营业执照注册号： | 3100001000869 |

主营业务：城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。上海城投是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。

### （二）上海城投历史沿革及经营情况

上海城投成立于 1992 年 7 月，是从事城市建设资金筹措、使用、管理的专业投资控股公司。上海城投是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。

上海城投旗下拥有路桥、水务、环境、置地四大板块。城投路桥主要负责上海市道路、桥梁、隧道等大型市政设施的投资、建设、运营、管理；城投水务承担着中心城区和部分集约化郊区的原水与自来水供应、排水防汛和污水处理的职责；城投环境主要负责城市生活垃圾和工业垃圾等固体废弃物的清运处置与管理等；城投置地主要从事房地产开发业务，包括商品房建设、城市化成片土地开发、置业管理服务。

上海城投 2006 年经审计的合并报表主要数据和财务指标如下：

单位：元

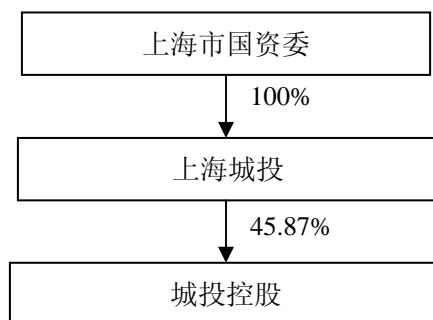
| 项 目   | 2006-12-31（或 2006 年） |
|-------|----------------------|
| 总资产   | 157,905,744,311.25   |
| 所有者权益 | 72,475,122,980.37    |



|        |                  |
|--------|------------------|
| 资产负债率  | 54.10%           |
| 主营业务收入 | 6,586,520,752.07 |
| 利润总额   | 1,324,364,841.01 |
| 净利润    | 580,975,076.69   |

### （三）与资产购买方的股权关系

城投控股为本次资产购买方，上海城投为本次资产出售方，城投控股与上海城投的股权关系如下图：



### （四）向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员的情况

截止本报告书出具日，控股股东上海城投推荐在本公司任职的董事、监事及高级管理人员情况如下：

| 姓名  | 职务      | 股东单位名称 | 股东单位任职    |
|-----|---------|--------|-----------|
| 孔庆伟 | 董事长     | 上海城投   | 总经理       |
| 刘强  | 副董事长    | 上海城投   | 副总经理      |
| 安红军 | 董事、总经理  | 上海城投   | 无         |
| 吴强  | 董事      | 上海城投   | 发展研究部总经理  |
| 常达光 | 董事      | 上海城投   | 资金财务部副总经理 |
| 朱国治 | 董事、副总经理 | 上海城投   | 无         |
| 王志强 | 监事长     | 上海城投   | 副总经理      |
| 杨凤娟 | 监事      | 上海城投   | 外派财务总监    |

本次资产购买完成后，公司控股股东及实际控制人未发生变化。

截至本报告书披露之日，公司尚未就本次资产购买完成后调整公司高级管理人员结构事宜进行讨论。

### （五）最近 5 年受处罚情况

上海城投最近 5 年未曾受过任何行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、

刑事处罚，也未曾有任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，没有面临前述重大民事诉讼或者仲裁的威胁。

## 六、交易标的介绍

### （一）环境集团介绍

#### 1、环境集团的基本情况

企业名称：上海环境集团有限公司

企业类型：一人有限责任公司(法人独资)

注册地址：上海市浦东南路 1525 号 5、6 楼

法人代表：金纪昌

注册资本：12.8 亿元

营业执照注册号：3100001007235

经营范围：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，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

#### 2、环境集团的主营业务情况

环境集团主要负责城市生活垃圾的处理业务，以及重大环境治理与保护项目的组织实施，环境基础设施项目的策划、开发、投资、建设和运营管理，环境项目的资产运作与管理等。环境集团旨在为城市生活垃圾处理提供全方位、全过程管理服务和推动环境产业发展。

环境集团近几年来主要从事上海市市区生活垃圾陆上中转运输和生活垃圾焚烧发电、综合处理等环境基础设施建设项目投资、建设和运营。同时积极拓展国内环境产业市场，在成都、宁波、淮安、深圳、南京、青岛等城市以 BOT 方式投资、建设和运营生活垃圾焚烧发电、卫生填埋等重大项目。

#### 3、环境集团审计情况

环境集团近三年合并财务报表已经众华沪银审计，并出具了沪众会字(2008)第 3324 号标准无保留意见的审计报告，环境集团近三年主要财务数据如下表所

示：

单位：元

| 项目            | 2007-12-31(或 2007 年) | 2006-12-31(或 2006 年) | 2005-12-31(或 2005 年) |
|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 资产总额          | 5,242,125,887.58     | 6,754,373,017.47     | 7,180,899,917.17     |
| 负债总额          | 3,772,375,098.13     | 4,730,382,454.30     | 5,233,350,970.21     |
| 归属于母公司股东权益合计  | 1,345,347,996.10     | 1,899,150,869.24     | 1,824,780,884.66     |
| 所有者权益合计       | 1,469,750,789.45     | 2,023,990,563.17     | 1,947,548,946.96     |
| 营业收入          | 751,195,490.13       | 960,188,251.71       | 458,113,053.88       |
| 利润总额          | 100,664,644.33       | 84,578,018.42        | 52,152,118.72        |
| 净利润           | 85,665,838.07        | 66,162,158.06        | 53,801,928.38        |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 84,134,904.40        | 63,761,501.91        | 49,873,532.18        |

#### 4、评估情况

##### (1) 评估结果

本次评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。上海东洲对环境集团进行了评估并出具了沪东洲资评报字第 DZ070589111 号《资产评估报告书》，本次评估采用单项资产加和法，对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法，并用收益现值法对整体资产评估进行验证，净资产账面值为 1,292,895,992.67 元，调整后账面值为 1,292,895,992.67 元，上海城投持有环境集团 100% 的股权的评估价值为 1,557,201,124.65 元，增值率为 20.44%，该评估结果已经上海市国资委核准，核准文号为沪国资评核[2007]35 号。

环境集团评估结果汇总表如下表所示：

单位：万元

| 项目          | 账面价值              | 调整后账面值            | 评估价值              | 增值额              | 增值率%         |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
| 流动资产        | 115,395.48        | 115,395.48        | 115,418.05        | 22.57            | 0.02         |
| 长期投资        | 202,832.45        | 202,832.45        | 233,110.02        | 30,277.57        | 14.93        |
| 固定资产        | 279.09            | 279.09            | 268.30            | -10.79           | -3.87        |
| <b>资产总计</b> | <b>318,507.02</b> | <b>318,507.02</b> | <b>348,796.37</b> | <b>30,289.35</b> | <b>9.51</b>  |
| 流动负债        | 183,590.51        | 183,590.51        | 187,449.35        | 3,858.84         | 2.10         |
| 长期负债        | 5,626.91          | 5,626.91          | 5,626.91          |                  |              |
| <b>负债总计</b> | <b>189,217.42</b> | <b>189,217.42</b> | <b>193,076.26</b> | <b>3,858.84</b>  | <b>2.04</b>  |
| <b>净资产</b>  | <b>129,289.60</b> | <b>129,289.60</b> | <b>155,720.11</b> | <b>26,430.51</b> | <b>20.44</b> |

##### (2) 评估结果说明

- 1) 长期投资评估增值的主要原因是环境集团控股的子公司拥有的物业增值。
- 2) 固定资产评估减值主要原因是电子设备更新换代较快、重置价值较低。

## （二）置地集团介绍

### 1、置地集团基本情况

企业名称：上海城投置地（集团）有限公司

企业类型：一人有限责任公司(法人独资)

注册地址：上海市淞沪路 98 号 1605 室

法人代表：王志强

注册资本：15 亿元

营业执照注册号：3100001007287

经营范围：房地产开发、经营、物业管理（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

### 2、置地集团的主营业务情况

置地集团具有房地产开发一级资质，主要从事城市化成片土地开发、旧区改造及普通商品房和配套商品房的建设等。已开发项目包括现代星洲城、上海未来、城投世纪名城、江南星城、城宁花苑等近 20 个，总竣工面积超过 200 万平方米。从 2005 年起，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、2006 年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、连续三年中国房地产企业 200 强等荣誉和称号。截至 2007 年 9 月底，置地集团已开发房地产面积超过 200 万平方米，目前正在开发的项目有露香园、新江湾城悦城（C5 地块）、新凯、韵意、金虹桥、金桥瑞仕花园等项目。

### 3、置地集团审计情况

置地集团近三年合并财务报表已经安永大华审计，并出具了安永大华业字(2008)第 618 号标准无保留意见的审计报告，置地集团近三年主要财务数据如下表所示：

单位：元

| 项目 | 2007-12-31(或 2007 年) | 2006-12-31(或 2006 年) | 2005-12-31(或 2005 年) |
|----|----------------------|----------------------|----------------------|
|----|----------------------|----------------------|----------------------|

|              |                  |                  |                  |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总额         | 7,392,548,387.09 | 6,263,196,539.95 | 3,816,267,406.09 |
| 负债总额         | 5,328,457,379.03 | 4,036,264,368.67 | 2,715,871,420.47 |
| 归属于母公司股东权益   | 2,057,262,307.68 | 2,171,915,446.32 | 1,000,188,650.21 |
| 股东权益合计       | 2,064,091,008.06 | 2,226,932,171.28 | 1,100,395,985.62 |
| 营业收入         | 501,776,594.93   | 562,549,772.73   | 1,101,528,341.90 |
| 利润总额         | 254,123,413.95   | 250,031,128.46   | 310,726,789.33   |
| 净利润          | 141,630,086.32   | 176,336,185.66   | 198,451,274.37   |
| 归属于母公司股东的净利润 | 148,836,979.53   | 172,316,262.90   | 178,520,270.58   |

#### 4、评估情况

##### (1) 评估结果

本次评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。上海财瑞对置地集团进行了评估，并出具了沪财瑞评报（2007）3-156 号《企业价值评估报告书》。本次评估主要采用成本加和法进行评估。具体而言：对于货币资金、债权资产项目和负债项目，以基准日真实、存在的账面价值予以评定该类资产、负债的评估值，其中对债权资产及负债主要采用询证、替代程序确认其安全性及真实性，并进行账龄分析，确认其可收回价值，最后确认其评估值；对于长期投资—股权投资，审核被投资单位验资报告，取得被投资单位评估基准日评估报告，以其评估后股东权益总额按投资比例确定价值；对于固定资产——房屋建筑物采用市场比较法和收益法评估；对于固定资产——设备，按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

经评估，置地集团股东全部权益账面值为 2,385,002,767.71 元，调整后账面价值为 2,385,002,767.71 元，评估价值为 5,569,367,641.54 元，增值率为 133.52%，该评估结果已经上海市国资委核准，核准文号为沪国资评核[2007]36 号。

置地集团资产评估结果汇总表如下表所示：

单位：元

| 资产类型 | 帐面价值             | 调整后帐面价值          | 评估价值             | 增值额              | 增值率%   |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 流动资产 | 2,032,941,181.76 | 2,032,941,181.76 | 2,033,839,816.93 | 898,635.17       | 0.04   |
| 长期投资 | 1,891,659,012.54 | 1,891,659,012.54 | 5,037,081,945.23 | 3,145,422,932.69 | 166.28 |
| 固定资产 | 15,772,931.84    | 15,772,931.84    | 51,423,032.57    | 35,650,100.73    | 226.02 |
| 资产合计 | 3,940,373,126.14 | 3,940,373,126.14 | 7,122,344,794.73 | 3,181,971,668.59 | 80.75  |
| 流动负债 | 1,305,370,358.43 | 1,305,370,358.43 | 1,302,977,153.19 | -2,393,205.24    | -0.18  |

|             |                  |                  |                  |                  |        |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| <b>长期负债</b> | 250,000,000.00   | 250,000,000.00   | 250,000,000.00   |                  |        |
| <b>负债合计</b> | 1,555,370,358.43 | 1,555,370,358.43 | 1,552,977,153.19 | -2,393,205.24    | -0.15  |
| <b>股东权益</b> | 2,385,002,767.71 | 2,385,002,767.71 | 5,569,367,641.54 | 3,184,364,873.83 | 133.52 |

## （2）评估增值原因说明

置地集团是以房地产开发为主的投资性公司，增值原因主要为长期投资单位评估增值所致。长期投资单位评估增值的主要原因是其存货增值所致，由于上海市房地产市场最近几年的上升走势，被投资单位的存货（即存量房产、待开发地块、在建商品房及在建配套商品房等）价值增值。

## 七、财务会计信息

### （一）交易标的的财务会计信息

#### 1、环境集团的财务信息

环境集团近三年合并财务报表已经众华沪银审计，并出具了沪众会字(2008)第 3324 号标准无保留意见的审计报告，环境集团近三年主要财务数据如下表所示：

##### （1）合并资产负债表主要数据

单位：元

| 项目           | 2007-12-31       | 2006-12-31       | 2005-12-31       |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产合计       | 3,420,837,018.99 | 4,363,748,373.17 | 4,714,397,623.60 |
| 非流动资产合计      | 1,821,288,868.59 | 2,390,624,644.30 | 2,466,502,293.57 |
| 资产总额         | 5,242,125,887.58 | 6,754,373,017.47 | 7,180,899,917.17 |
| 流动负债合计       | 2,728,399,494.95 | 3,856,424,797.00 | 4,331,633,432.56 |
| 非流动负债合计      | 1,043,975,603.18 | 873,957,657.30   | 901,717,537.65   |
| 负债总额         | 3,772,375,098.13 | 4,730,382,454.30 | 5,233,350,970.21 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 1,345,347,996.10 | 1,899,150,869.24 | 1,824,780,884.66 |
| 所有者权益合计      | 1,469,750,789.45 | 2,023,990,563.17 | 1,947,548,946.96 |

##### （2）合并利润表主要数据

单位：元

| 项目            | 2007年          | 2006年          | 2005年          |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入          | 751,195,490.13 | 960,188,251.71 | 458,113,053.88 |
| 营业成本          | 582,458,283.28 | 747,214,103.78 | 357,362,981.23 |
| 营业利润          | 80,495,797.26  | 76,023,150.45  | 21,250,101.29  |
| 利润总额          | 100,664,644.33 | 84,578,018.42  | 52,152,118.72  |
| 净利润           | 85,665,838.07  | 66,162,158.06  | 53,801,928.38  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 84,134,904.40  | 63,761,501.91  | 49,873,532.18  |



## 2、置地集团的财务信息

置地集团近三年合并财务报表已经安永大华审计，并出具了安永大华业字(2008)第618号标准无保留意见的审计报告，置地集团近三年主要财务数据如下表所示：

### (1) 合并资产负债表主要数据

单位：元

| 项目         | 2007-12-31       | 2006-12-31       | 2005-12-31       |
|------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产合计     | 6,787,914,649.86 | 5,665,144,347.61 | 3,640,922,167.45 |
| 非流动资产合计    | 604,633,737.23   | 598,052,192.34   | 175,345,238.64   |
| 资产总额       | 7,392,548,387.09 | 6,263,196,539.95 | 3,816,267,406.09 |
| 流动负债合计     | 3,920,296,393.82 | 3,578,274,806.01 | 2,478,301,947.98 |
| 非流动负债合计    | 1,408,160,985.21 | 457,989,562.66   | 237,569,472.49   |
| 负债总额       | 5,328,457,379.03 | 4,036,264,368.67 | 2,715,871,420.47 |
| 归属于母公司股东权益 | 2,057,262,307.68 | 2,171,915,446.32 | 1,000,188,650.21 |
| 少数股东权益     | 6,828,700.37     | 55,016,724.96    | 100,207,335.41   |
| 股东权益合计     | 2,064,091,008.06 | 2,226,932,171.28 | 1,100,395,985.62 |

### (2) 合并利润表主要数据

单位：元

| 项目           | 2007年          | 2006年          | 2005年            |
|--------------|----------------|----------------|------------------|
| 营业收入         | 501,776,594.93 | 562,549,772.73 | 1,101,528,341.90 |
| 营业成本         | 321,272,812.43 | 323,068,485.91 | 622,085,718.01   |
| 营业利润         | 248,122,869.48 | 248,203,312.36 | 301,655,911.16   |
| 利润总额         | 254,123,413.95 | 250,031,128.46 | 310,726,789.33   |
| 净利润          | 141,630,086.32 | 176,336,185.66 | 198,451,274.37   |
| 归属于母公司股东的净利润 | 148,836,979.53 | 172,316,262.90 | 178,520,270.58   |

## (二) 备考财务情况

众华沪银对本公司2006年度及2007年1-9月备考合并财务报表进行了专项审计，并出具了沪众会字(2007)第2878号审计报告，公司备考财务情况如下：

### 1、最近一年及一期备考合并资产负债表

单位：元

| 项 目            | 2007-9-30         | 2006-12-31        |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产           | 11,452,595,891.01 | 11,116,919,039.79 |
| 非流动资产          | 8,150,015,701.91  | 8,296,286,088.50  |
| 资产总计           | 19,602,611,592.92 | 19,413,205,128.29 |
| 流动负债           | 7,187,613,573.62  | 8,131,550,360.38  |
| 非流动负债          | 2,693,349,398.76  | 1,351,397,450.05  |
| 负债合计           | 9,880,962,972.38  | 9,482,947,810.43  |
| 归属于母公司所有者权益    | 9,554,547,103.03  | 9,718,573,600.60  |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 9,721,648,620.54  | 9,930,257,317.86  |
| 负债及所有者权益总计     | 19,602,611,592.92 | 19,413,205,128.29 |

## 2、最近一年及一期备考合并利润表

单位：元

| 项 目                 | 2007年1-9月        | 2006年            |
|---------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入              | 1,694,540,068.23 | 2,724,713,833.96 |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列)   | 768,117,999.71   | 948,606,663.78   |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 785,783,021.06   | 1,054,539,360.89 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列)   | 606,843,959.67   | 842,197,319.85   |
| 归属于母公司所有者的净利润       | 617,952,707.73   | 832,035,977.31   |
| 少数股东损益              | -18,032,594.50   | 9,878,532.92     |
| 被合并方在合并前实现的净利润      | 6,923,846.44     | 282,809.62       |

### （三）盈利预测情况

公司结合本公司、环境集团和置地集团 2007 年、2008 年的生产计划、营销计划及投资计划和本次资产购买及其它有关资料，编制了盈利预测报告，安永大华对本盈利预测报告进行了审核并出具了安永大华业字(2007)第 718 号盈利预测审核报告。公司盈利预测情况如下：

单位：千元

| 项目      | 2006年旧<br>准则已审<br>数 | 2006年新准<br>则调整数 | 2007年<br>1-9月未审<br>数 | 2007年<br>10-12月预<br>测数 | 2007年<br>度预测<br>数 | 2008年<br>度预测<br>数 |
|---------|---------------------|-----------------|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业收入  | 1,201,976           | 1,201,976       | 860,189              | 274,397                | 1,134,586         | 3,494,197         |
| 减：营业成本  | 670,276             | 670,276         | 480,091              | 160,064                | 640,155           | 2,123,649         |
| 营业税金及附加 | 4,826               | 4,826           | 4,185                | 1,188                  | 5,373             | 222,809           |
| 销售费用    | 11,549              | 11,549          | 13,797               | 5,213                  | 19,010            | 35,823            |

|                     |         |         |         |         |          |           |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| 管理费用                | 59,486  | 59,486  | 46,947  | 16,168  | 63,115   | 192,474   |
| 财务费用                | (6,515) | (6,515) | (9,979) | (3,268) | (13,247) | 24,297    |
| 资产减值损失              | 27,686  | 27,686  | 2,445   | -       | 2,445    | -         |
| 加：公允价值变动收益          |         | 27,418  | (5,364) | -       | (5,364)  | -         |
| 投资收益                | 154,249 | 164,281 | 178,366 | 11,498  | 189,864  | 895,213   |
| 二、营业利润              | 588,917 | 626,367 | 495,705 | 106,530 | 602,235  | 1,790,358 |
| 加：营业外收入             | 102,852 | 102,852 | 526     | -       | 526      | 8,849     |
| 减：营业外支出             | 7,302   | 7,302   | 144     | -       | 144      | -         |
| 其中：非流动资产处置<br>损失    | 7,173   | 7,173   | 6       | -       | 6        | -         |
| 三、利润总额              | 684,467 | 721,917 | 496,087 | 106,530 | 602,617  | 1,799,207 |
| 减：所得税费用             | 118,185 | 120,231 | 74,641  | 16,684  | 91,325   | 435,293   |
| 四、净利润               | 566,282 | 601,686 | 421,446 | 89,846  | 511,292  | 1,363,914 |
| 其中：归属于母公司所<br>有者的损益 | 562,541 | 597,945 | 420,656 | 89,375  | 510,031  | 1,272,326 |
| 少数股东损益              | 3,741   | 3,741   | 790     | 471     | 1,261    | 91,588    |

本页无正文，为《上海城投控股股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（摘要）》的签署页。

上海城投控股股份有限公司

董事会

二〇〇八年六月二十六日

证券代码：600649

股票简称：城投控股

# 上海城投控股股份有限公司

SHANGHAI CHENGTUO HOLDING CO., LTD.

（注册地址：上海市浦东新区北艾路 1540 号）

## 发行股份购买资产暨重大资产重组

### （关联交易）报告书

独立财务顾问



二〇〇八年六月二十六日

## 公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告的真实、准确、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次重大关联交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产购买完成后，本公司经营与收益的变化由本公司自行负责；因本次重大关联交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 特别提示

1、经上海市工商行政管理局批准，上海市原水股份有限公司名称从 2008 年 4 月 29 日起变更为“上海城投控股股份有限公司”（以下简称“城投控股”、“上市公司”、或“公司”），经上海证券交易所核准，公司股票简称于 2008 年 5 月 12 日起变更为“城投控股”，股票代码不变。

2、公司董事会决议采取向上海市城市建设投资开发总公司（以下简称“上海城投”）非公开发行股票和支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产——上海环境集团有限公司（以下简称“环境集团”）和上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）各 100%的股权。

根据上海东洲出具的沪东洲资评报字第 DZ070589111 号《资产评估报告书》和上海财瑞出具的沪财瑞评报（2007）3-156 号《企业价值评估报告书》，目标资产的评估价值合计为 7,126,568,766.19 元，该评估结果已经上海市国有资产监督管理委员会核准，核准文号为沪国资评核[2007]35 号及沪国资评核[2007]36 号。

本次发行股份购买资产的股份的发行价格为公司第五届董事会第二十二次会议召开前 20 个交易日股票交易均价，即 15.61 元/股。

本次购买目标资产采取公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式。公司向上海城投非公开发行 4.137 亿股 A 股股票，按照目标资产的评估值人民币 7,126,568,766.19 元，公司需向上海城投支付现金 668,711,766.19 元。结合公司向上海城投转让公司持有的上海新建设发展有限公司（以下简称“新建设公司”）15.5%的股权的现金收取，公司实际将从上海城投获得现金 10,857.32 万元。

根据 2007 年 6 月 7 日公司第五届董事会第十六次会议决议及 2007 年 6 月 29 日公司 2006 年度股东大会决议，公司收回对新建设公司的投资。

经上海立信资产评估有限公司已对公司所投资的新建设公司 15.5%的股权进行评估，评估基准日为 2007 年 9 月 30 日，评估值为 77,728.50 万元，其中公司的投资成本为 56,372 万元。上海城投已于 2007 年 12 月 17 日在上海联合产权交易所成功竞买了公司出让的新建设公司 15.5%的股权，并与公司签订了产权交易协议，根据协

议，上海城投将向公司以现金方式支付 77,728.50 万元股权转让款。截至 2008 年 3 月 4 日，上海城投已向公司付清上述所有股权转让款合计 77,728.50 万元。

3、本次资产购买完成后，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，增加了城市环境保护和房地产开发业务，即增加了环境集团从事的城市生活垃圾的处理业务和置地集团从事的房地产开发业务，增强了公司的核心竞争能力，提升了公司在城市基础设施领域的整体经营实力，增强了公司的可持续发展能力。

4、本次购买的目标资产总额超过公司截至 2006 年 12 月 31 日经审计的合并报表总资产的 50%。按照中国证监会证监公司字[2001]105 号文的相关规定，本次资产购买属于重大资产购买行为。2008 年 6 月 25 日，中国证监会以证监许可[2008]825 号文批准了本次发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）。

5、上海城投为公司的控股股东，公司本次购买资产的行为构成关联交易，在公司股东大会审议本次关联交易时，上海城投回避表决。

6、本次发行前上海城投持有公司 45.87% 的股份，上海城投本次增持公司的股份将触发要约收购义务。根据《上市公司收购管理办法》第 62 条的规定，上海城投本次增持股份行为属于可以向中国证监会申请免除发出收购要约的情形之一。据此，上海城投向中国证监会申请豁免要约收购义务，公司股东大会已同意其免于发出收购要约。2008 年 6 月 25 日，中国证监会以证监许可[2008]826 号文豁免了上海城投应履行的要约收购义务。

7、环境集团下属的上海环境置业投资发展有限公司（以下简称“环境置业”）参与了三林懿德房地产项目并预付了 1,324,649,349.01 元，鉴于环境置业是否能完成持有项目公司 44% 股权的全部程序，以及项目公司能否按照原政策取得剩余土地的相关权证并进行后续开发存在不确定性，上海城投以现金方式收购了环境置业为该项目支付的全部预付款项。



## 特别风险提示

### 1、财务风险

本次资产购买完成后，根据备考财务报表，截至 2007 年 9 月 30 日，公司负债总额由 62,500.03 万元增加到 988,096.30 万元，公司 2007 年 1-9 月的财务费用由 -997.95 万元增加到 6,520.05 万元，公司的资产负债率从资产购买前的 8.22% 提高为 50.41%，对公司形成财务压力，公司存在偿债的风险。

同时，如果市场利率水平进一步上升，可能增加公司未来的利息支出，对公司未来的盈利水平产生不利的影响；如国家采取进一步的货币紧缩政策，未来银行可能加大收贷力度，严格控制信贷规模，从而将可能增加公司的偿债压力。

### 2、盈利预测相关风险

与本次资产购买有关的盈利预测已经安永大华审核并出具了审核报告。盈利预测为公司根据截至盈利预测报告签署日已知的情况和资料，对公司 2007 年度和 2008 年度的经营业绩作出的预测。这些预测基于多种假设，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但其中某些假设的实现可能存在一定的不确定性，投资者在参考盈利预测数据时应对相关假设予以关注。同时，公司相关年度的实际经营业绩受意外事件等诸多因素的影响，可能对公司相关年度的实际经营业绩造成不利影响。

### 3、运营管理风险

本次资产购买完成后，公司的主营业务将在原水供应、自来水生产和销售、污水输送基础上，增加了城市环境保护、房地产开发等业务板块。现有上市公司管理层是否拥有集团化运作和管理能力，能否迅速适应这一变化，对公司稳定经营和持续发展具有重要影响。

上市公司经营管理团队可能发生的变化，该团队的经营管理水平、对上市公司日常运作的规范性等均存在一定的不确定因素，并有可能影响上市公司的整体经营效益。

### 4、业务整合风险

本次资产购买完成后本公司业务在原有的原水、自来水供水和污水输送业务的基础上增加了城市环境保护和房地产开发业务。本次资产购买在为公司带来新的盈利增长点及发展空间的同时，如何梳理各业务之间的关系，能否对各业务板块进行优势整

合以发挥协同效应和规模优势，对公司的运营管理带来一定挑战，同时也给公司带来了业务整合风险。

## 5、经营风险

本次资产购买完成后本公司经营的业务范围包括水务业务、环境业务和房地产开发业务，水务业务和环境业务范围属于市政公用板块。

对公司经营的水务业务而言，原水业务从黄浦江水源地取水，黄浦江是开放式的河流系统，存在被外界污染的可能。虽然公司在取水、生产、输送各环节采取了一系列安全防范措施，但如果遭遇类似松花江、无锡太湖的突发污染事件，将对原水系统的正常运转带来较大冲击；与国内其他城市相比，上海市自来水水价偏低，且自2002年以来一直未进行过调整，由此导致自来水公司盈利能力不高。随着原材料、能源、劳动力等生产成本的上涨，上海市水价如果不能及时调整，将给公司的自来水业务盈利带来不利影响。

对公司经营的环境业务而言，全国各地普遍已经或将要实行市政公用行业的特许经营制度。按照《市政公用事业特许经营管理办法》的规定：“城市供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等行业，依法实施特许经营”，实施特许经营应通过规定的程序公开向社会招标选择投资者和经营者。尽管环境集团具有较强的竞争优势，但在投标特许经营权时，市场竞争激烈。

## 6、地产调控政策风险

近年来我国房价水平和房地产投资规模持续快速增长。为引导和规范行业的健康发展，政府接连出台了有针对性的宏观调控政策，这些政策涵盖了金融、税收、土地出让、规划设计、开发建设等房地产业的各个环节，政策重点在于积极推动住房供应结构调整，加大普通住房供应，引导理性住房需求，控制房价过快上涨，以促进房地产业的长远发展。政府的税收政策，特别是所得税、土地增值税政策等变动情况，直接影响着房地产开发企业的盈利和现金流；土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以以合适的价格取得经营开发所需土地的风险，进而提高公司房地产开发的成本；套型比例限制政策有可能使置地集团在项目设计、开发或销售环节面临风险；偏紧的货币政策提高了公司资金的使用成本，而针对房地产行业的金融调控政策的变化对置地集团的项目开发贷款、个人住房贷款、个人住房公积金贷款等方面

都会产生重大的影响，进而影响公司资金保障、资金成本、商品房销售等，给公司经营带来风险。

## 目 录

|   |     |
|---|-----|
| 目 录.....                                | 8   |
| 第一章 释义.....                             | 10  |
| 第二章 本次资产购买的相关当事人.....                   | 12  |
| 第三章 本次资产购买的基本情况.....                    | 15  |
| 一、本次资产购买的背景和目的.....                     | 15  |
| 二、本次资产购买的原则.....                        | 16  |
| 三、本次资产购买概况.....                         | 16  |
| 四、资产购买方介绍.....                          | 18  |
| 五、资产出售方介绍.....                          | 19  |
| 第四章 本次资产购买涉及的目标资产.....                  | 33  |
| 一、环境集团的基本情况.....                        | 33  |
| （一）环境集团的基本情况.....                       | 33  |
| （二）环境集团的历史沿革.....                       | 33  |
| （三）环境集团的主营业务情况.....                     | 34  |
| （四）环境集团下属控股子公司的基本情况、主要从事的业务、基本财务状况..... | 34  |
| （五）环境集团审计情况.....                        | 48  |
| （六）评估情况.....                            | 48  |
| （七）环境集团是否存在尚未取得权证情况的说明.....             | 49  |
| 二、置地集团的基本情况.....                        | 51  |
| （一）置地集团基本情况.....                        | 51  |
| （二）置地集团的历史沿革.....                       | 51  |
| （三）主营业务情况.....                          | 53  |
| （四）置地集团下属控股子公司的基本情况、主要从事的业务、基本财务状况..... | 53  |
| （五）置地集团审计情况.....                        | 61  |
| （六）评估情况.....                            | 62  |
| （七）置地集团房地产开发的具体情况.....                  | 74  |
| （八）置地集团项目开发过程中的业务运行情况.....              | 97  |
| （九）置地集团的土地资源.....                       | 98  |
| （十）置地集团是否存在尚未取得权证情况的说明.....             | 100 |
| 第五章 本次交易合同的主要内容.....                    | 101 |
| 一、《以资产认购股份合同》.....                      | 101 |
| 二、《股权转让协议》.....                         | 102 |
| 三、《以资产认购股份合同补充协议》.....                  | 103 |
| 四、《股权转让协议补充协议》.....                     | 104 |
| 第六章 本次资产购买合规、合理性分析.....                 | 105 |
| 一、符合《通知》、《收购管理办法》等有关规定.....             | 105 |
| 二、本次资产购买的合理性说明.....                     | 106 |
| 三、本次资产购买对公司的法人治理结构及独立性的影响.....          | 107 |
| 第七章 风险因素.....                           | 109 |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| 一、行业风险.....                        | 109        |
| 二、财务风险.....                        | 109        |
| 三、盈利预测相关风险.....                    | 110        |
| 四、经营风险.....                        | 110        |
| 五、地产调控政策风险.....                    | 110        |
| 六、管理风险.....                        | 113        |
| <b>第八章 同业竞争与关联交易.....</b>          | <b>114</b> |
| 一、同业竞争.....                        | 114        |
| 二、关联交易.....                        | 122        |
| <b>第九章 财务会计信息.....</b>             | <b>133</b> |
| 一、公司最近三年的财务信息.....                 | 133        |
| 二、目标资产最近三年的财务信息.....               | 134        |
| 三、备考财务资料.....                      | 138        |
| 四、盈利预测.....                        | 141        |
| <b>第十章 管理层讨论与分析.....</b>           | <b>146</b> |
| 一、对公司业务的影响.....                    | 146        |
| 二、对公司财务的影响.....                    | 150        |
| 三、资产状况及运营效率的分析.....                | 152        |
| <b>第十一章 其他重要事项.....</b>            | <b>154</b> |
| 一、公司最近 12 个月购买、出售、置换资产交易行为的说明..... | 154        |
| 二、控股股东及其关联方资金占用情况.....             | 154        |
| 三、本次资产购买涉及的人员安排.....               | 154        |
| 四、本次交易的资金来源.....                   | 154        |
| 五、环境置业三林懿德房地产开发项目的基本情况.....        | 155        |
| <b>第十二章 对本次资产购买的意见.....</b>        | <b>157</b> |
| 一、独立董事对本次资产购买的意见.....              | 157        |
| 二、中介机构对本次资产购买的意见.....              | 157        |
| <b>第十三章 董事及相关中介机构声明.....</b>       | <b>159</b> |
| 一、公司全体董事声明.....                    | 159        |
| 二、上海城投声明.....                      | 160        |
| 三、承担审计及盈利预测审核业务的会计师事务所声明.....      | 161        |
| 四、承担评估业务的资产评估机构声明.....             | 163        |
| 五、法律顾问声明.....                      | 165        |
| 六、独立财务顾问声明.....                    | 166        |
| <b>第十四章 备查文件及备查地点.....</b>         | <b>167</b> |
| 一、备查文件.....                        | 167        |
| 二、备查地点.....                        | 167        |

## 第一章 释义

在本报告书中，除另有说明外，下列词语或简称具有如下特定含义：

|                  |   |                                      |
|------------------|---|--------------------------------------|
| 城投控股/公司/本公司/上市公司 | 指 | 上海城投控股股份有限公司，原称上海市原水股份有限公司           |
| 本报告书             | 指 | 上海城投控股股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书 |
| 上海城投             | 指 | 上海市城市建设投资开发总公司                       |
| 环境集团             | 指 | 上海环境集团有限公司，上海城投拥有其 100%股权            |
| 置地集团             | 指 | 上海城投置地（集团）有限公司，上海城投拥有其 100%股权        |
| 老港公司             | 指 | 上海老港生活垃圾填埋有限公司                       |
| 露香园置业            | 指 | 上海露香园置业有限公司                          |
| 城投资产经营公司         | 指 | 上海城投资产经营有限公司                         |
| 新凯公司             | 指 | 上海新凯房地产开发有限公司                        |
| 韵意公司             | 指 | 上海韵意房地产开发有限公司                        |
| 城协房产             | 指 | 上海城协房地产有限公司                          |
| 中星瑞平             | 指 | 上海中星瑞平置业有限公司                         |
| 黄山合城             | 指 | 上海黄山合城置业有限公司                         |
| 金虹桥置业            | 指 | 上海金虹桥国际置业有限公司                        |
| 悦城置业             | 指 | 上海城投悦城置业有限公司                         |
| 地产集团             | 指 | 上海地产(集团)有限公司                         |
| 前卫实业             | 指 | 上海前卫实业总公司                            |
| 资产经营公司           | 指 | 上海城投资产经营有限公司                         |
| 环境实业             | 指 | 上海环境实业有限公司                           |
| 苏建公司             | 指 | 上海市苏州河综合整治建设有限公司                     |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 环境投资      | 指 | 上海城投环境投资有限公司  |
| 水务资产      | 指 | 上海水务资产经营发展有限公司  |
| 环境置业      | 指 | 上海环境置业投资发展有限公司  |
| 懿德房地产     | 指 | 上海新世纪懿德房地产有限公司  |
| 《通知》      | 指 | 中国证券监督管理委员会（证监公司字【2001】105号）《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》 |
| 证监会/中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会   |
| 上海市国资委    | 指 | 上海市国有资产监督管理委员会  |
| 上证所       | 指 | 上海证券交易所   |
| 独立财务顾问    | 指 | 申银万国证券股份有限公司  |
| 法律顾问      | 指 | 上海金茂凯德律师事务所   |
| 安永大华      | 指 | 安永大华会计师事务所有限责任公司  |
| 众华沪银      | 指 | 上海众华沪银会计师事务所有限公司  |
| 上海财瑞      | 指 | 上海财瑞资产评估有限公司  |
| 上海东洲      | 指 | 上海东洲资产评估有限公司  |
| 审计基准日     | 指 | 2007年9月30日  |
| 评估基准日     | 指 | 2007年9月30日  |
| 元         | 指 | 人民币元  |

## 第二章 本次资产购买的相关当事人

### 一、资产出售方

|      |                |
|------|----------------|
| 名称:  | 上海市城市建设投资开发总公司 |
| 负责人: | 孔庆伟            |
| 地址:  | 上海市浦东南路 500 号  |
| 联系人: | 王闯             |
| 电话:  | (021) 68599130 |
| 传真:  | (021) 58782539 |

### 二、资产收购方

|      |                   |
|------|-------------------|
| 名称:  | 上海城投控股股份有限公司      |
| 负责人: | 孔庆伟               |
| 地址:  | 上海市江苏路 389 号 10 楼 |
| 联系人: | 王鏞柔、俞有勤、李晨        |
| 电话:  | (021) 52397000    |
| 传真:  | (021) 62117400    |

### 三、独立财务顾问

|      |                |
|------|----------------|
| 名称:  | 申银万国证券股份有限公司   |
| 负责人: | 丁国荣            |
| 地址:  | 上海市常熟路 171 号   |
| 联系人: | 冯震宇、黄健、徐瑞、于凌雁  |
| 电话:  | (021) 54033888 |
| 传真:  | (021) 54047982 |



#### 四、财务审计机构

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 名称:    | 安永大华会计师事务所有限公司          |
| 负责人:   | 沈钰文                     |
| 地址:    | 上海市长乐路 989 号世纪商贸广场 23 楼 |
| 经办会计师: | 袁勇敏、邱喆                  |
| 电话:    | (021) 24052000          |
| 传真:    | (021) 24075507          |
|        |                         |
| 名称:    | 上海众华沪银会计师事务所            |
| 负责人:   | 林东模                     |
| 地址:    | 上海市延安东路 550 号海洋大厦 12 楼  |
| 经办会计师: | 李文祥、金琳                  |
| 电话:    | (021) 63525500          |
| 传真:    | (021) 63525566          |

#### 五、资产评估机构

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 名称:    | 上海财瑞资产评估有限公司            |
| 负责人:   | 虞建华                     |
| 地址:    | 上海市延安西路 1357 号          |
| 总评估师:  | 陈泽民                     |
| 经办评估师: | 翟春英、胡景华                 |
| 电话:    | (021) 62261357          |
| 传真:    | (021) 62257892          |
|        |                         |
| 名称:    | 上海东洲资产评估有限公司            |
| 负责人:   | 王小敏                     |
| 地址:    | 上海市延安西路 889 号太平洋中心 19 楼 |
| 总评估师:  | 葛其泉                     |
| 经办评估师: | 柴艳、孙培军                  |
| 电话:    | (021) 52402166          |
| 传真:    | (021) 62252086          |

## 六、法律顾问

公司之法律顾问：

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 名称：   | 上海金茂凯德律师事务所               |
| 负责人：  | 沈琴                        |
| 地址：   | 上海市淮海中路 300 号香港新世界大厦 13 楼 |
| 经办律师： | 方晓杰、杨营川                   |
| 电话：   | (021) 63872000-1053       |
| 传真：   | (021) 63353272            |

独立财务顾问申银万国之法律顾问：

|       |                  |
|-------|------------------|
| 名称：   | 上海东方华银律师事务所      |
| 负责人：  | 陈坚               |
| 地址：   | 上海市浦东新区福山路 450 号 |
| 经办律师： | 潘斌、王建文           |
| 电话：   | (021) 58825608   |
| 传真：   | (021) 58825123   |

## 第三章 本次资产购买的基本情况

### 一、本次资产购买的背景和目的

上海城投成立于 1992 年 7 月，是从事城市建设资金筹措、使用、管理的专业投资控股公司。上海城投的经营范围为城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。上海城投是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。15 年来，上海城投累计筹措资金约 2,000 亿元，先后在道路、桥隧、地铁、环境整治、供排水、燃气及动迁房和重大工程配套商品房等诸方面投资建成了六十多项重大基础设施，为明显缓解上海多年的“交通拥挤、住房紧张、环境污染”三大矛盾、提高城市综合竞争力、确保城市安全运营作出重大贡献。

上海城投旗下拥有路桥、水务、环境、置地四大板块。城投路桥主要负责上海市道路、桥梁、隧道等大型市政设施的投资、建设、运营、管理；城投水务承担着中心城区和部分集约化郊区的原水与自来水供应、排水防汛和污水处理的职责；城投环境主要负责城市生活垃圾和工业垃圾等固体废弃物的清运处置与管理等；城投置地主要从事房地产开发业务，包括普通商品房及配套商品房的建设、城市化成片土地开发、置业管理服务。

为增强本公司在城市基础设施领域的经营实力，提升公司的核心竞争力，进一步开拓未来的业务发展空间，在控股股东上海城投的积极支持下，公司本次拟通过非公开发行股份与支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产——环境集团和置地集团各 100% 的股权，以提升公司的可持续发展能力，并逐步实现上海城投经营性业务资产的整体上市。

本次资产购买完成后，本公司业务在原有的原水、自来水供水和污水输送业务的基础上增加了城市环境保护和房地产开发业务，即增加了环境集团从事的城市生活垃圾的处理业务和置地集团从事的房地产开发业务，增加了新的赢利增长点，同时也基本实现了上海城投面向市场的经营性业务整体上市。

## 二、本次资产购买的原则

- 1、有利于上市公司长期健康发展，符合上市公司全体股东利益的原则；
- 2、尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则；
- 3、有利于促进公司产业调整和构筑竞争能力的原则；
- 4、“公开、公平、公正”原则；
- 5、社会效益、经济效益兼顾原则；
- 6、诚实信用、协商一致原则。

## 三、本次资产购买概况

### （一）本次非公开发行股票暨重大资产购买方案

- 1、发行方式：非公开发行。
- 2、发行类型：本次发行的股票种类为人民币普通股(A股)。
- 3、股票面值：人民币 1.00 元/股。
- 4、发行数量：公司本次非公开发行 A 股股票的数量为 4.137 亿股。
- 5、发行价格：本次非公开发行的定价基准日为公司本次非公开发行 A 股股票的第五届董事会第二十二次决议公告日，发行价格为 15.61 元/股，即定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价（定价原则为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量）。
- 6、发行对象及认购方式：本次非公开发行的发行对象为公司控股股东上海城投。

本次购买目标资产采取公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式，公司向上海城投非公开发行 4.137 亿股 A 股股票，同时向上海城投支付现金为人民币 668,711,766.19 元。（公司已向上海城投转让公司持有的新建设公司 15.5% 的股权，截至 2008 年 3 月 4 日，上海城投已向公司付清全部股权转让款合计 77,728.50 万元。结合本次资产购买，公司实际将从上海城投获得现金 10,857.32 万元。）

- 7、锁定期安排：本次向公司控股股东非公开发行的股份自本次发行结束之日起，36 个月内不得转让。

同时，上海城投承诺如本次以资产认购股份成功，自本次发行结束之日起 36

个月内不转让上海城投原持有和本次将增持的公司股份，共计 1,278,075,405 股股份。

8、 发行前滚存未分配利润安排：公司在本次非公开发行实施前滚存的未分配利润将由本次发行完成后的新老股东共享。

9、 公司股票在定价基准日至发行日期间若发生除权、除息等情形，发行数量和发行价格做相应的调整：

在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 $P_0$ ，每股送股或转增股本数为 $N$ ，每股增发新股或配股数为 $K$ ，增发新股价或配股价为 $A$ ，每股派息为 $D$ ，调整后发行价格为 $P_1$ （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

10、本次发行决议有效期：自公司股东大会审议通过本次非公开发行股票暨重大资产重组的议案之日起十二个月内有效。

## （二）本次资产购买前公司控制权的变化

本次发行对象为公司控股股东上海城投，不会导致公司控制权发生变化。

本次资产购买前，上海城投持有本公司股份 8.643754 亿股，占本公司股份总数的 45.87%。发行后将增加上海城投的持股数量和持股比例：上海城投持有公司的股份将增加到 12.780754 亿股，占发行后公司总股本的 55.61%。

## （三）本次资产购买的批准情况

1、2007 年 10 月 25 日，公司召开了第五届董事会第二十二次会议，审议并通过了本次资产购买相关事宜；

2、上海城投党政联席会议通过了关于以资产作为对价认购公司发行股份和支付现金的决议；

3、上海市国资委出具了沪国资委产[2007]802 号《关于上海市原水股份有限公司定向增发股份有关问题的批复》；

4、上海市国资委出具了沪国资评核[2007]35号《关于上海环境集团有限公司整体资产评估项目的核准通知》及沪国资评核[2007]36号《关于上海城投置地(集团)有限公司整体资产评估项目的核准通知》;

5、本次资产购买已获公司2007年第一次临时股东大会批准;

6、2008年6月25日,中国证监会以证监许可[2008]825号文批准了本次发行股份购买资产暨重大资产重组(关联交易)。

#### 四、资产购买方介绍

##### (一) 城投控股基本情况

|            |                     |
|------------|---------------------|
| 企业性质:      | 股份有限公司(上市公司)        |
| 注册地址:      | 上海市浦东新区北艾路1540号     |
| 办公地址:      | 上海市江苏路389号10楼       |
| 法定代表人:     | 孔庆伟                 |
| 注册资本:      | 188,439.5014万元      |
| 法人营业执照注册号: | 3100001001078       |
| 税务登记证号码:   | 国税沪字310047132207927 |

主营业务: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,技术开发咨询和服务,饮用水及设备,饮用水工程安装及咨询服务。

##### (二) 历史沿革

城投控股原称“上海市原水股份有限公司”,1992年7月21日,经上海市建设委员会“沪建经(92)第657号”文批准,由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制为股份制企业,在上海市工商行政管理局注册登记并取得营业执照。公司经中国人民银行上海市分行批准,于1992年8月5日公司首次向社会发行人民币普通股,并于1993年5月18日在上海证券交易所上市交易,交易代码600649。公司属公用事业行业,主要负责向上海市自来水市南、市北、浦东威立雅公司供应原水。

经公司相关股东会议审议通过,2006年4月14日,公司实施了股权分置改革方案。

经上海市工商行政管理局批准,上海市原水股份有限公司名称从2008年4月29

日起变更为“上海城投控股股份有限公司”，经上海证券交易所核准，公司股票简称于2008年5月12日起变更为“城投控股”，股票代码不变。

截至2007年9月30日，公司的股权结构情况如下：

| 股份类别      | 数量 (股)        | 占总股本的比例 (%) |
|-----------|---------------|-------------|
| 一、有限售条件股份 |               |             |
| 国有法人持股    | 770,155,655   | 40.87       |
| 二、无限售条件股份 |               |             |
| 人民币普通股    | 1,114,239,359 | 59.13       |
| 三、股份总数    | 1,884,395,014 | 100.00      |

### （三）公司最近三年主要会计数据及财务指标

公司最近三年合并报表主要数据及财务指标如下表：

单位：万元

| 主要会计数据                  | 2007 年底<br>(或 1-12<br>月) | 2006 年底<br>(或 1-12 月) |            | 2005 年底<br>(或 1-12 月) |            |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
|                         |                          | 调整后                   | 调整前        | 调整后                   | 调整前        |
| 营业收入                    | 121,041.34               | 120,197.58            | 120,197.58 | 101,388.47            | 101,388.47 |
| 利润总额                    | 61,794.43                | 72,191.69             | 68,446.70  | 46,761.71             | 46,140.71  |
| 归属于母公司股东的净利润            | 52,223.78                | 59,794.49             | 56,254.15  | 39,846.62             | 37,711.46  |
| 每股收益 (元)                | 0.2771                   | 0.3173                | 0.2985     | 0.2115                | 0.2001     |
| 加权平均净资产收益率 (%)          | 7.58                     | 9.32                  | 8.95       | 6.55                  | 6.30       |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%) | 7.53                     | 7.69                  | 6.46       | 6.59                  | 6.24       |
| 总资产                     | 812,539.91               | 730,203.16            | 716,940.05 | 671,513.36            | 653,888.64 |
| 股东权益 (不含少数股东权益)         | 712,445.79               | 652,566.00            | 644,072.24 | 624,193.67            | 606,662.04 |
| 每股净资产 (元)               | 3.7808                   | 3.4630                | 3.4179     | 3.3124                | 3.2194     |

## 五、资产出售方介绍

### （一）上海城投基本情况

企业性质：                    非公司制企业法人

注册地址：上海市浦东南路 500 号  
 办公地址：上海市浦东南路 500 号  
 法定代表人：孔庆伟  
 注册资本：204.05939 亿元  
 法人营业执照注册号：3100001000869

主营业务：城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。上海城投是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。

## （二）历史沿革及经营情况

上海城投成立于 1992 年 7 月，是从事城市建设资金筹措、使用、管理的专业投资控股公司。上海城投是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。

上海城投旗下拥有路桥、水务、环境、置地四大板块。城投路桥主要负责上海市道路、桥梁、隧道等大型市政设施的投资、建设、运营、管理；城投水务承担着中心城区和部分集约化郊区的原水与自来水供应、排水防汛和污水处理的职责；城投环境主要负责城市生活垃圾和工业垃圾等固体废弃物的清运处置与管理等；城投置地主要从事房地产开发业务，包括商品房建设、城市化成片土地开发、置业管理服务等。

上海城投 2004-2006 年经审计的合并报表主要数据和财务指标如下：

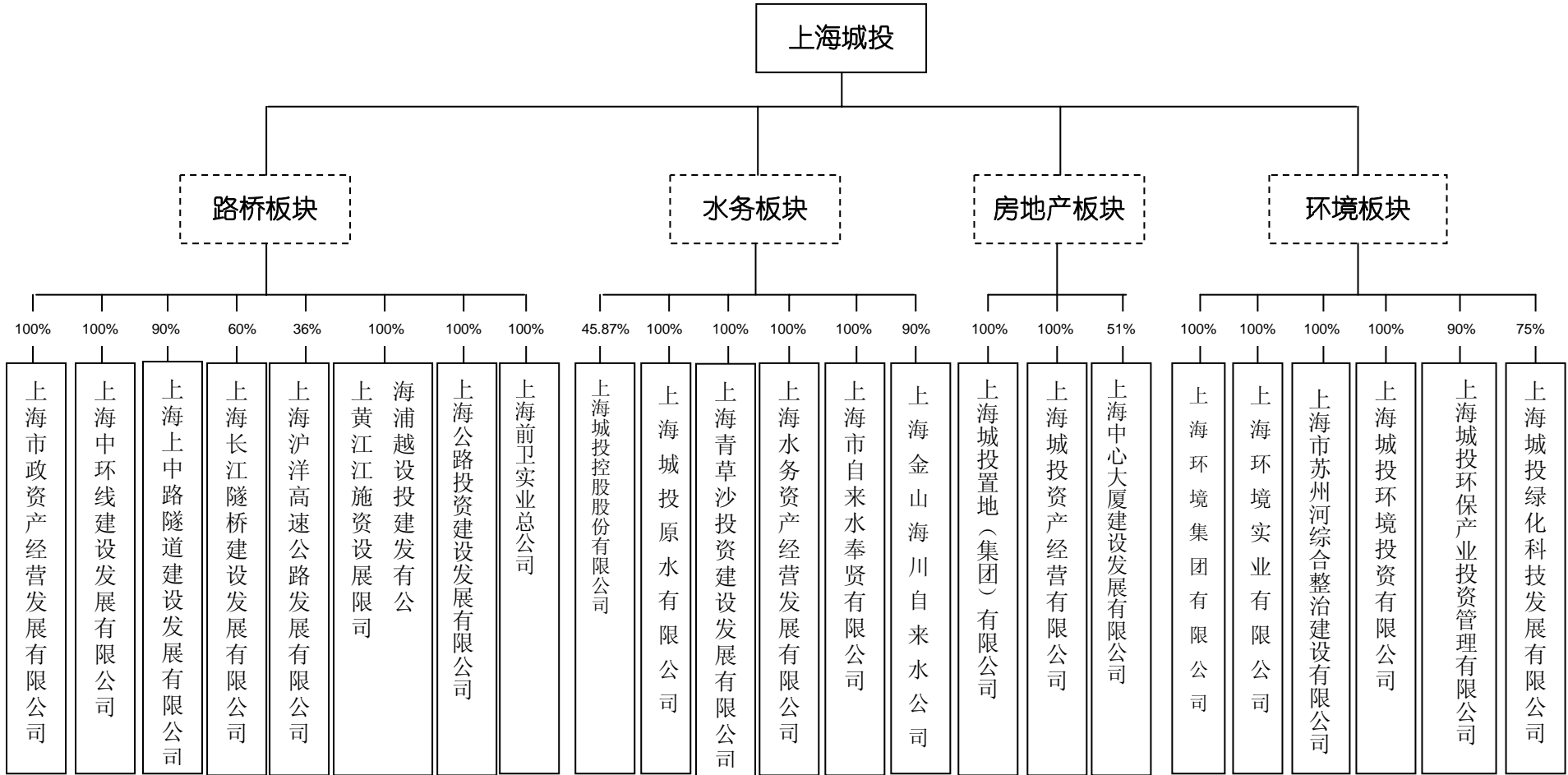
单位：元

| 项 目           | 2006-12-31         | 2005-12-31         | 2004-12-31         |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 总资产           | 157,905,744,311.25 | 138,332,400,369.01 | 127,729,800,708.34 |
| 所有者权益         | 72,475,122,980.37  | 62,465,984,430.74  | 58,983,467,397.01  |
| 资产负债率         | 54.10%             | 54.84%             | 53.82%             |
| 项 目           | 2006 年             | 2005 年             | 2004 年             |
| 主营业务收入        | 6,586,520,752.07   | 6,944,658,617.11   | 8,922,135,228.70   |
| 主营业务利润        | 1,013,541,073.97   | 1,180,119,506.30   | 1,560,226,788.65   |
| 利润总额          | 1,324,364,841.01   | 1,003,665,398.62   | 1,417,995,596.74   |
| 净利润           | 580,975,076.69     | 541,262,717.69     | 719,387,393.74     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 675,227,232.72     | 1,968,933,893.50   | 3,520,993,570.43   |

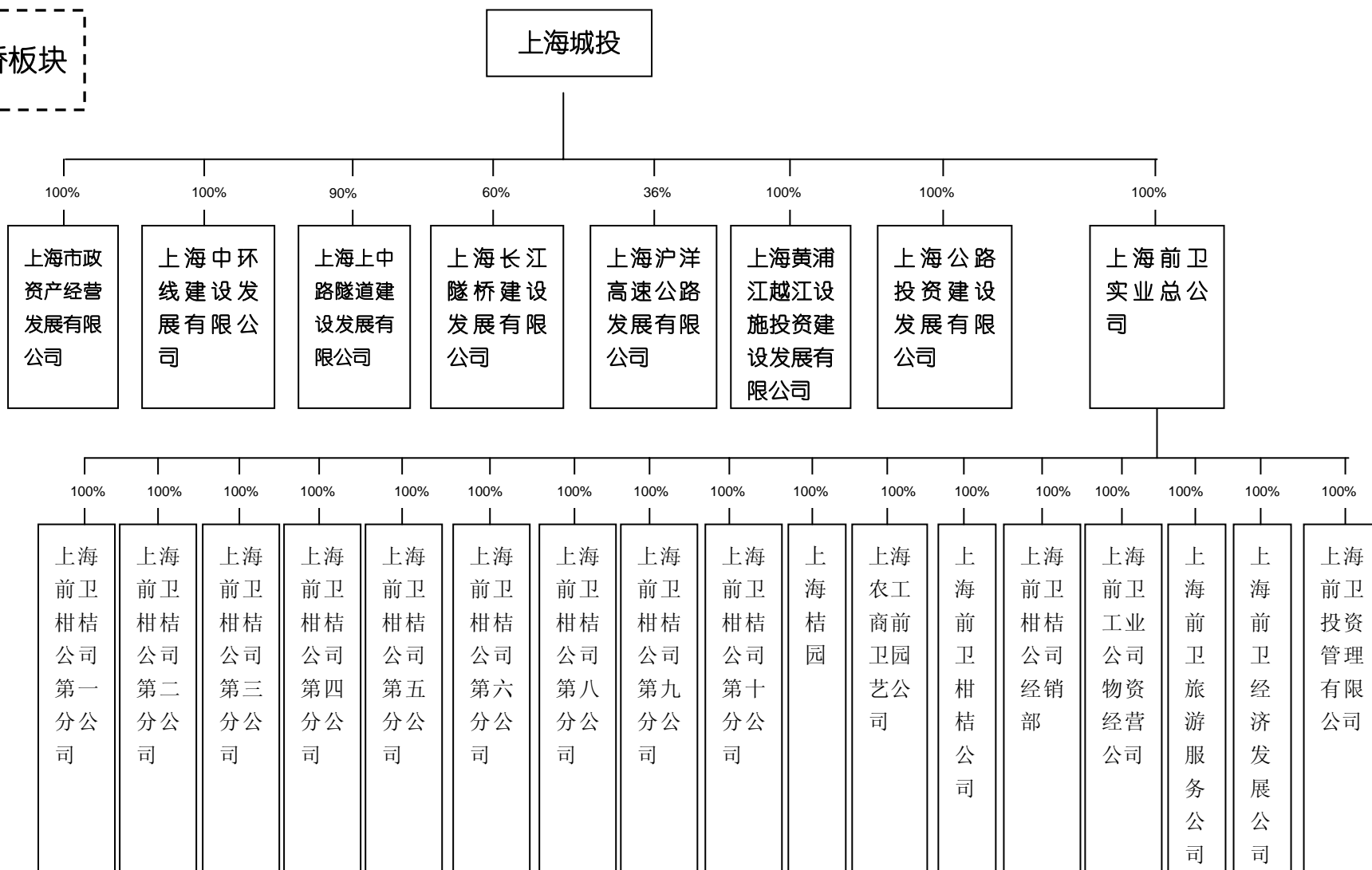
## （三）上海城投的业务框架、组织结构图及下属公司的基本情况



## 上海市城市建设投资开发总公司业务框架和组织结构图



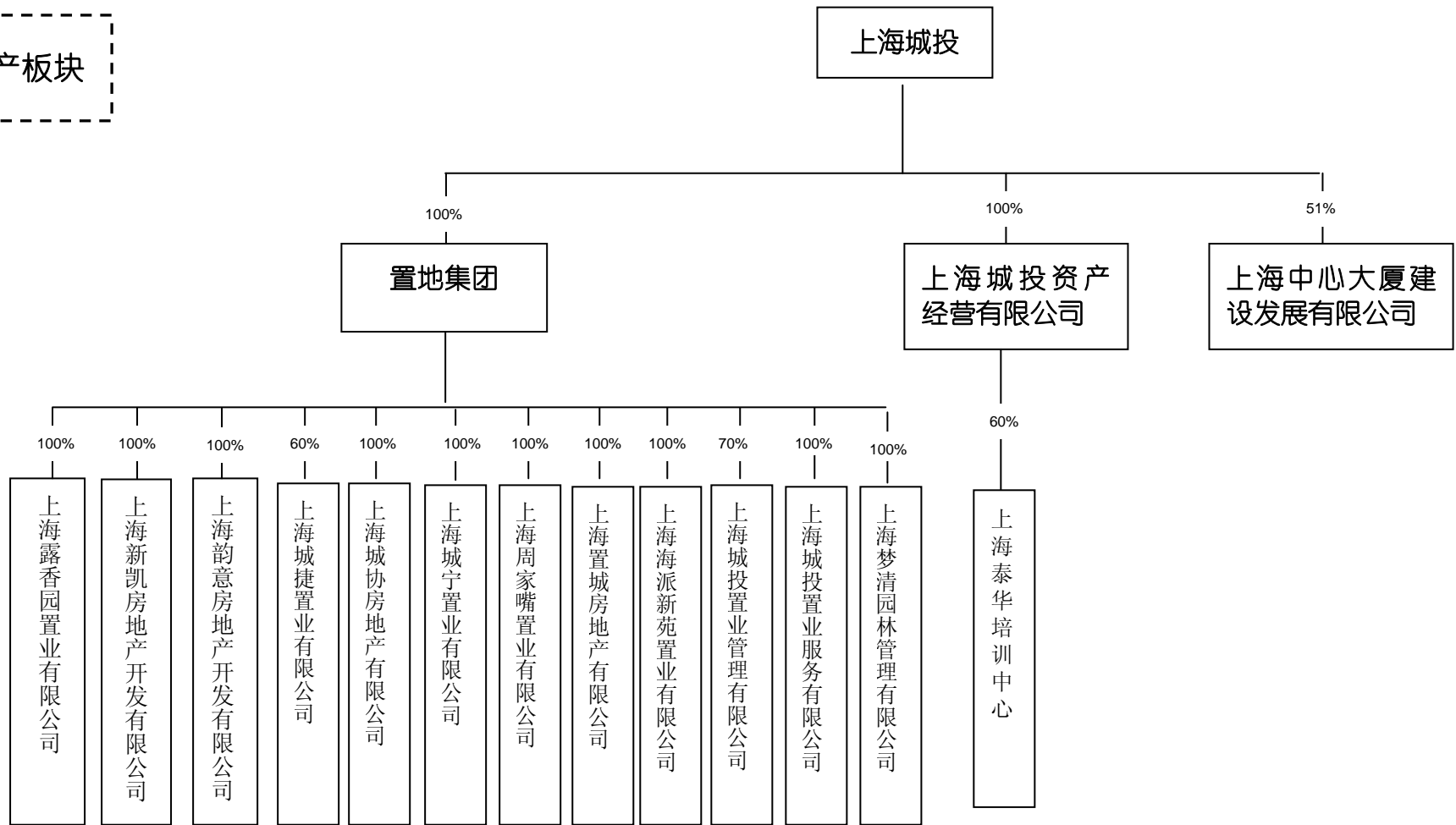
路桥板块



## 路桥板块下属企业基本情况、主营业务

| 序号   | 公司名称                | 注册资本<br>(万元) | 股东结构  | 主营业务         |
|------|---------------------|--------------|---|--------------|
| 1    | 上海市政资产经营发展有限公司      | 318,532      | 上海城投 100%   | 市政资产投资、经营    |
| 2    | 上海中环线建设发展有限公司       | 540,000      | 上海城投 100%   | 市政建设         |
| 3    | 上海上中路隧道建设发展有限公司     | 45,000       | 上海城投 90%, 城投资产 10%  | 市政建设         |
| 4    | 上海长江隧桥建设发展有限公司      | 500,000      | 上海城投 60%, 上海公路建设总公司 40%                                     | 沪崇越江通道建设     |
| 5    | 上海沪洋高速公路发展有限公司      | 55,000       | 上海城投 36%, 上海市浦东新区农村合作信用社 35%, 上海龙仓置业有限公司 24%, 上海城建（集团）公司 5% | 高速公路收费运营     |
| 6    | 上海黄浦江越江设施投资建设发展有限公司 | 260,000      | 上海城投 100%   | 越江设施建设运营     |
| 7    | 上海公路投资建设发展有限公司      | 100,000      | 上海城投 100%   | 公路建设管理，项目投资  |
| 8    | 上海前卫实业总公司           | 2,065        | 上海城投 100%   | 农牧渔林种植养殖加工销售 |
| 8.1  | 上海前卫柑桔公司第一分公司       | 30           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.2  | 上海前卫柑桔公司第二分公司       | 40           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.3  | 上海前卫柑桔公司第三分公司       | 50           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.4  | 上海前卫柑桔公司第四分公司       | 50           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.5  | 上海前卫柑桔公司第五分公司       | 40           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.6  | 上海前卫柑桔公司第六分公司       | 40           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.7  | 上海前卫柑桔公司第八分公司       | 30           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.8  | 上海前卫柑桔公司第九分公司       | 50           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.9  | 上海前卫柑桔公司第十分公司       | 40           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.10 | 上海桔园                | 40           | 前卫实业 100%   | 柑橘、花木种植      |
| 8.11 | 上海农工商前卫园艺公司         | 100          | 前卫实业 100%   | 绿化服务         |
| 8.12 | 上海前卫柑桔公司            | 853          | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.13 | 上海前卫柑桔经销部           | 22           | 前卫实业 100%   | 化肥、农药销售      |
| 8.14 | 上海前卫工业公司物资经营公司      | 80           | 前卫实业 100%   | 五金交电         |
| 8.15 | 上海前卫旅游服务公司          | 65           | 前卫实业 100%   | 饭店           |
| 8.16 | 上海前卫经济发展公司          | 500          | 前卫实业 100%   | 招商咨询         |
| 8.17 | 上海前卫投资管理有限公司        | 500          | 前卫实业 100%   | 投资管理         |

房地产板块

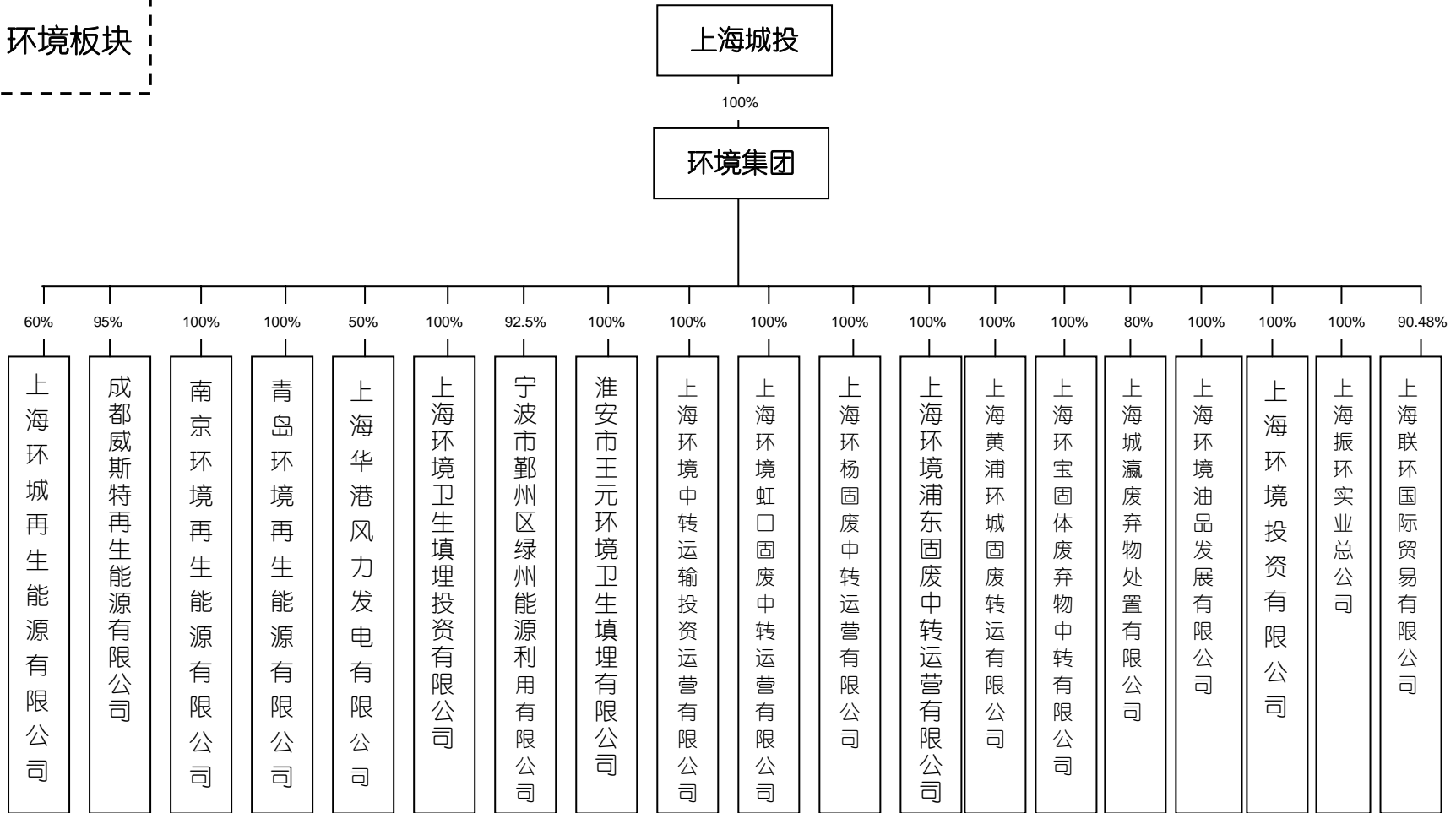


## 房地产板块下属企业基本情况、主营业务

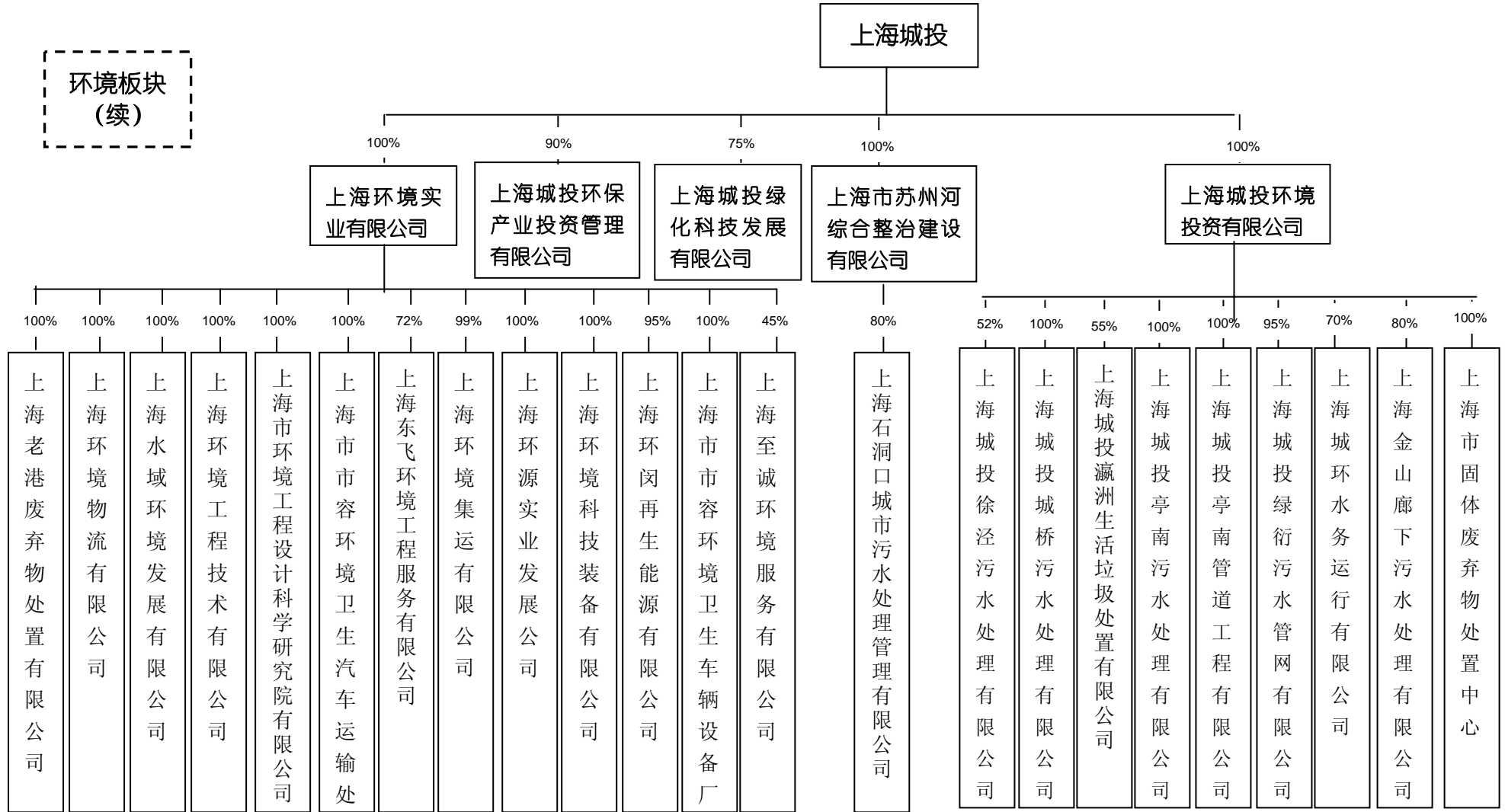
| 序号  | 公司名称           | 注册资本<br>(万元) | 股东结构   | 主营业务         |
|-----|----------------|--------------|--|--------------|
| 1   | 置地集团           | 150,000      | 上海城投 100%                                      | 房地产开发、经营     |
| 2   | 上海城投资产经营有限公司   | 20,000       | 上海城投 100%                                      | 资产经营         |
| 2.1 | 上海泰华培训中心       | 12,000       | 城投资产 90%，上海城投 10%                              | 内部培训         |
| 3   | 上海中心大厦建设发展有限公司 | 540,000      | 上海城投 51%，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 45%，上海建工（集团）总公司 4% | “上海中心大厦”开发建设 |

注：1、置地集团下属企业基本情况、主营业务情况等详见“第四章 本次购买资产涉及的目标资产”相关内容。

环境板块



环境板块  
(续)



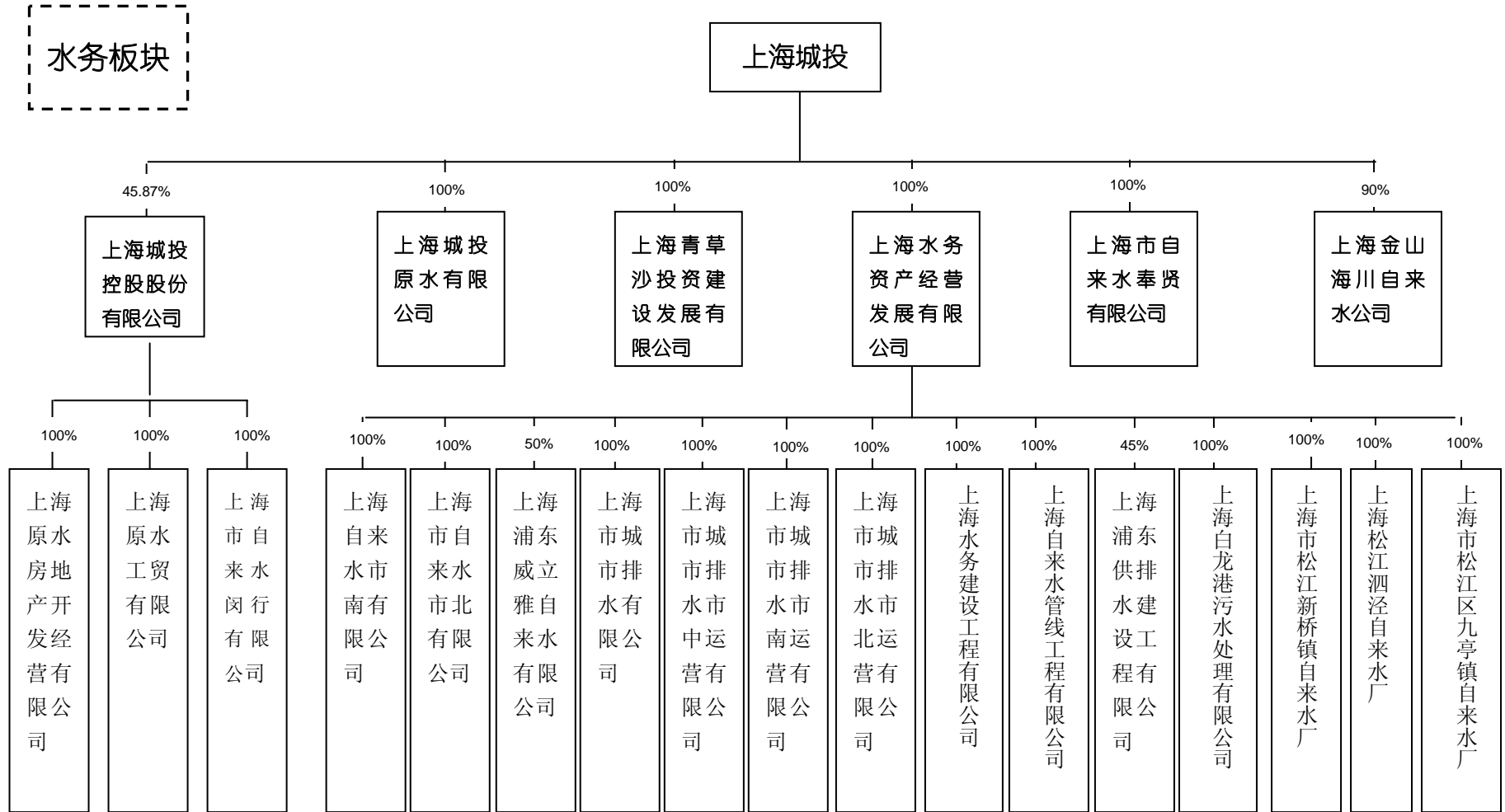
## 环境板块下属企业基本情况、主营业务

| 序号   | 公司名称                  | 注册资本<br>(万元) | 股东结构   | 主营业务                 |
|------|-----------------------|--------------|--|----------------------|
| 1    | 上海环境集团有限公司            | 128,000      | 上海城投 100%  | 城市生活垃圾的处理            |
| 2    | 上海环境实业有限公司            | 500          | 上海城投 100%  | 实业投资                 |
| 2.1  | 上海老港废弃物处置有限公司         | 1,325.7      | 环境实业 100%  | 生活垃圾填埋处置             |
| 2.2  | 上海环境物流有限公司            | 10,000       | 环境实业 100%  | 生活垃圾水上运输             |
| 2.3  | 上海水域环境发展有限公司          | 4,600        | 环境实业 100%  | 水域保洁                 |
| 2.4  | 上海环境工程技术有限公司          | 3,900        | 环境实业 100%  | 设备租赁/检修              |
| 2.5  | 上海市环境工程设计科学研究院有限公司    | 1,000        | 环境实业 100%  | 工程设计/规划/监测           |
| 2.6  | 上海市市容环境卫生汽车运输处        | 2,000        | 环境实业 100%  | 医疗（危险）废物垃圾<br>陆上收集运输 |
| 2.7  | 上海东飞环境工程服务有限公司        | 500          | 环境实业 72%，上海环境工程技<br>术有限公司 18%，邓坤发 10%                | 保洁                   |
| 2.8  | 上海环境集运有限公司            | 10,000       | 环境实业 99%，上海环境物流有<br>限公司 1%                           | 生活垃圾水上运输             |
| 2.9  | 上海环源实业发展公司            | 500          | 环境实业 100%  | 下岗人员管理               |
| 2.10 | 上海环境科技装备有限公司          | 600          | 环境实业 100%  | 环卫装备，拟关闭             |
| 2.11 | 上海环闵再生能源有限公司          | 6,000        | 环境实业 95%，上海环境科技装<br>备有限公司 5%                         | 停建项目                 |
| 2.12 | 上海市市容环境卫生车辆设备厂        | 1,330        | 环境实业 100%  | 汽车修理，拟关闭             |
| 2.13 | 上海至诚环境服务有限公司          | 365 万美<br>元  | 环境实业 45% 华生环境（中国）<br>服务有限公司 55%                      | 保洁                   |
| 3    | 上海市苏州河综合整治建设有限<br>公司  | 110,000      | 上海城投 100%  | 项目建设                 |
| 3.1  | 上海石洞口城市污水处理管理有<br>限公司 | 200          | 苏建公司 80%，上海市政建设工<br>程公司 20%                          | 已关闭                  |
| 4    | 上海城投环境投资有限公司          | 35,000       | 上海城投 100%  | 投资管理                 |
| 4.1  | 上海城投徐泾污水处理有限公司        | 8,000        | 环境投资 51%，上海广虹（集团）<br>有限公司 25%，上海青浦徐泾资<br>产经营有限公司 24% | 污水厂运营                |
| 4.2  | 上海城投城桥污水处理有限公司        | 4,100        | 环境投资 100%  | 污水厂运营                |
| 4.3  | 上海城投瀛洲生活垃圾处置有限<br>公司  | 2,200        | 环境投资 55%，崇明建投投资发<br>展有限公司 45%                        | 生活垃圾填埋场运营            |
| 4.4  | 上海城投亭南污水处理有限公司        | 3,900        | 环境投资 100%  | 污水厂运营                |
| 4.5  | 上海城投亭南管道工程有限公司        | 5,400        | 环境投资 100%  | 管网建设                 |



|     |                  |       |  |           |
|-----|------------------|-------|--|-----------|
| 4.6 | 上海城投绿衍污水管网有限公司   | 4,800 | 环境投资 95%，绿衍国际环保投资有限公司 5%                   | 管网建设      |
| 4.7 | 上海城环水务运营有限公司     | 1,000 | 环境投资 70%，北京桑德环境工程有限公司 20%，上海宇和化学材料有限公司 10% | 污水厂运营     |
| 4.8 | 上海金山廊下污水处理有限公司   | 4,000 | 环境投资 80%，上海金山水利投资有限公司 10%，上海廊下经济发展有限公司 10% | 污水厂运营     |
| 4.9 | 上海市固体废弃物处置中心     | 4,400 | 环境投资 100%                                  | 工业危险废弃物处置 |
| 5   | 上海城投环保产业投资管理有限公司 | 2,000 | 上海城投 90%，环境投资 10%                          | 环保项目投资管理  |
| 6   | 上海城投绿化科技发展有限公司   | 3,600 | 上海城投 75%，上海市园林研究所 10%，上海绿泽景观置业有限公司 15%     | 园林、绿化养护   |

注：1、环境集团下属企业基本情况、主营业务情况等详见“第四章 本次购买资产涉及的目标资产”相关内容。

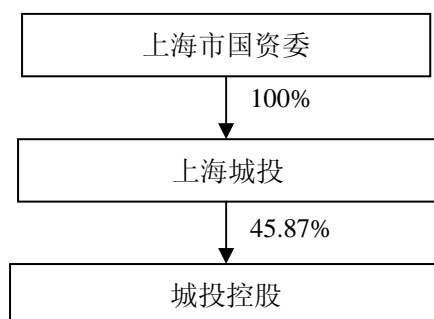


## 水务板块下属企业基本情况、主营业务

| 序号   | 公司名称            | 注册资本<br>(万元) | 股东结构  | 主营业务            |
|------|-----------------|--------------|---|-----------------|
| 1    | 上海城投控股股份有限公司    | 188,439      | 上海城投 45.87%，其他 54.13%   | 原水供应、污水输送       |
| 1.1  | 上海原水房地产开发经营有限公司 | 1,500        | 城投控股 100%   | 房地产开发、投资咨询、中介服务 |
| 1.2  | 上海原水工贸有限公司      | 500          | 城投控股 100%   | 金属、化工、建材、纺织原料   |
| 1.3  | 上海市自来水闵行有限公司    | 99,219       | 城投控股 100%   | 自来水供应           |
| 2    | 上海城投原水有限公司      | 70,000       | 上海城投 100%   | 原水供应            |
| 3    | 上海青草沙投资建设发展有限公司 | 110,000      | 上海城投 100%   | 在建项目（原水工程建设及管理） |
| 4    | 上海水务资产经营发展有限公司  | 1000,000     | 上海城投 100%   | 水务行业投融资         |
| 4.1  | 上海自来水市南有限公司     | 143,607      | 水务资产 100%   | 自来水供应           |
| 4.2  | 上海市自来水市北有限公司    | 249,230      | 水务资产 100%   | 自来水供应           |
| 4.3  | 上海浦东威立雅自来水有限公司  | 152,000      | 水务资产 50%，法国通用水务公司 50%   | 自来水供应           |
| 4.4  | 上海市城市排水有限公司     | 189,104.6    | 水务资产 100%   | 排水项目投资建设        |
| 4.5  | 上海市城市排水市中运营有限公司 | 1,093        | 水务资产 100%   | 防汛、污水处理         |
| 4.6  | 上海市城市排水市南运营有限公司 | 396.7        | 水务资产 100%   | 防汛、污水处理         |
| 4.7  | 上海市城市排水市北运营有限公司 | 324          | 水务资产 100%   | 防汛、污水处理         |
| 4.8  | 上海水务建设工程有限公司    | 10,015.4     | 水务资产 100%   | 工程施工、产品销售       |
| 4.9  | 上海自来水管线工程有限公司   | 15,146       | 水务资产 100%   | 市政公用施工等         |
| 4.10 | 上海浦东供排水建设工程有限公司 | 5,200        | 法国 SADE-COMPAGNIE GENERALE DE TRAVAUX D'HYDRAULIQUE 45%，水务资产 45%，上海浦东威立雅自来水有限公司 10% | 供排水业务           |
| 4.11 | 上海白龙港污水处理有限公司   | 61,000       | 水务资产 100%   | 项目建设            |
| 4.12 | 上海闵水新桥自来水厂      | 615.4        | 上海市自来水闵行有限公司 100%   | 自来水供应           |
| 4.13 | 上海闵水泗泾自来水厂      | 100          | 上海市自来水闵行有限公司 100%   | 自来水供应           |
| 4.14 | 上海闵水九亭自来水厂      | 289.9        | 上海市自来水闵行有限公司 100%   | 自来水供应           |
| 5    | 上海市自来水奉贤有限公司    | 30,552.38    | 上海城投 100%   | 自来水供应           |
| 6    | 上海金山海川自来水公司     | 12,000       | 上海城投 90%，上海金山自来水有限公司 10%  | 自来水生产           |

#### （四）与资产购买方的股权关系

城投控股为本次资产购买方，上海城投为本次资产出售方，城投控股与上海城投的股权关系如下图：



#### （五）向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员的情况

截止本报告书出具日，控股股东上海城投推荐在本公司任职的董事、监事及高级管理人员情况如下：

| 姓名  | 职务      | 股东单位名称 | 股东单位任职    |
|-----|---------|--------|-----------|
| 孔庆伟 | 董事长     | 上海城投   | 总经理       |
| 刘强  | 副董事长    | 上海城投   | 副总经理      |
| 安红军 | 董事、总经理  | 上海城投   | 无         |
| 吴强  | 董事      | 上海城投   | 发展研究部总经理  |
| 常达光 | 董事      | 上海城投   | 资金财务部副总经理 |
| 朱国治 | 董事、副总经理 | 上海城投   | 无         |
| 王志强 | 监事长     | 上海城投   | 副总经理      |
| 杨凤娟 | 监事      | 上海城投   | 外派财务总监    |

本次资产购买完成后，公司控股股东及实际控制人未发生变化。

截至本报告书披露之日，公司尚未就本次资产购买完成后调整公司高级管理人员结构事宜进行讨论。

#### （六）最近 5 年受处罚情况

上海城投最近 5 年未曾受过任何行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未曾有任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，没有面临前述重大民事诉讼或者仲裁的威胁。

## 第四章 本次资产购买涉及的目标资产

### 一、环境集团的基本情况

#### （一）环境集团的基本情况

企业名称：上海环境集团有限公司

企业类型：一人有限责任公司(法人独资)

注册地址：上海市浦东南路 1525 号 5、6 楼

法人代表：金纪昌

注册资本：12.8 亿元

营业执照注册号：3100001007235

经营范围：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，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

#### （二）环境集团的历史沿革

##### 1、环境集团的设立

环境集团是根据上海市国有资产监督管理委员会（下称“上海市国资委”）于 2004 年 6 月 24 日出具的沪国资委事（2004）251 号《关于同意组建上海环境集团有限公司的批复》组建，公司性质为国有独资有限责任公司，由上海市国资委作为出资人，注册资本为人民币 8 亿元。

环境集团是在上海振环实业总公司和上海市废弃物处置公司截至 2003 年底的净资产的基础上组建成立，根据上海市国资委出具的环境集团 2004 年 6 月 24 日《企业国有资产占有产权登记表》，环境集团注册资本为 8 亿元人民币，出资人为上海市国资委，上述注册资本由上海市工商行政管理局直接予以登记。

环境集团于 2004 年 6 月 28 日经上海市工商行政管理局登记开业。

##### 2、第一次变更：增加注册资本（人民币 8 亿元至人民币 12.8 亿元）

根据环境集团 2004 年 12 月 15 日董事会决议，同意以资本公积金转增实收资本，

将注册资本从人民币 8 亿元增加至人民币 12.8 亿元。

2005 年 4 月 22 日，上海公正会计师事务所有限公司对本次增加注册资本进行了验资并出具了《验资报告》（沪公约（2005）第 363 号），载明截至 2005 年 4 月 20 日，环境集团已将资本公积金人民币 4.8 亿元转增实收资本，增资后环境集团注册资本为人民币 12.8 亿元。

环境集团此次增资于 2005 年 5 月 18 日经上海市工商行政管理局准予变更登记。

### 3、第二次变更：股东变更（国有资产划转）

2006 年 8 月 8 日，上海市国资委出具了《关于同意上海环境集团有限公司国有资产划转的函》（沪国资委事[2006]693 号），同意将环境集团国有资产划转至上海城投。本次划转的国有资产以 2005 年 12 月 31 日为财务基准日，划转的国有资产额为人民币 1,536,050,457.04 元。

环境集团此次股东变更于 2007 年 1 月 22 日经上海市工商行政管理局准予变更登记。

独立财务顾问及法律顾问核查了环境集团设立的相关文件及历次变更的相关文件，本独立财务顾问认为环境集团设立、增资及股东变更依法履行了相关程序，环境集团设立的相关文件及历次变更程序合法有效。

### （三）环境集团的主营业务情况

环境集团主要负责城市生活垃圾的处理业务，以及重大环境治理与保护项目的组织实施，环境基础设施项目的策划、开发、投资、建设和运营管理，环境项目的资产运作与管理等。环境集团旨在为城市生活垃圾处理提供全方位、全过程管理服务和推动环境产业发展。

环境集团近几年来主要从事上海市市区生活垃圾陆上中转运输和生活垃圾焚烧发电、综合处理等环境基础设施建设项目的投资、建设和运营。同时积极拓展国内环境产业市场，在成都、宁波、淮安、深圳、南京、青岛等城市以 BOT 方式投资、建设和运营生活垃圾焚烧发电、卫生填埋等重大项目。

### （四）环境集团下属控股子公司的基本情况、主要从事的业务、基本财务状况

环境集团下属控股子公司“评估情况”栏的数据为截至 2007 年 9 月 30 日的数据。

## 1、上海环城再生能源有限公司

|               |  |   |             |            |
|---------------|--|---|-------------|------------|
| 公司名称          | 上海环城再生能源有限公司   |   |             |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 1999-12-14                                      | 环境集团拥有的权益比例 | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 40,000  | 法定代表人       | 郝广才        |
|               | 注册地址   | 上海市普陀区中山北路 2584 弄 2 号裙房二楼                       |             |            |
|               | 经营范围   | 城市环境卫生设施的投资，环境设施运行，环境、环保项目设计及施工，环保、环卫专业的“四技”服务。 |             |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 1999 年 12 月 14 日，注册资本 4 亿元人民币，主要从事生活垃圾焚烧发电。股东为上海环境集团有限公司（占 60%）、上海振环实业总公司（占 40%）</p> <p>2、公司成立之初股东为上海市城市建设投资开发总公司（占 60%）、上海振环实业总公司（占 40%）；2007 年 3 月，上海城投将持有的公司 60% 股权划转给上海环境集团有限公司。</p> <p>3、经核查，上海环城再生能源有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |   |             |            |
| 主要从事的业务       | 城市生活垃圾焚烧处置，电力销售  |   |             |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                                      | 2006-12-31  | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 75,494.60                                       | 82,476.53   | 93,689.85  |
|               | 总负债  | 32,350.15                                       | 40,993.69   | 53,545.44  |
|               | 股东权益   | 43,144.45                                       | 41,482.84   | 40,144.41  |
|               | 项目   | 2007 年  | 2006 年      | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 17,418.59                                       | 17,462.39   | 11,631.69  |
|               | 营业成本   | 14,144.34                                       | 13,292.60   | 11,312.47  |
|               | 营业利润   | 1,692.51  | 1,314.66    | -2,769.54  |
|               | 净利润  | 1,661.61  | 1,338.43    | -1,855.59  |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                                       | 评估增值（万元）    | 评估增值率      |
|               | 42,520.64  | 44,577.00                                       | 2,056.36    | 4.84%      |

## 2、成都威斯特再生能源有限公司

|        |  |   |          |     |
|--------|--|---|----------|-----|
| 公司名称   | 成都威斯特再生能源有限公司  |   |          |     |
| 公司基本情况 | 成立时间   | 2005-6-23                               | 环境集团持股比例 | 95% |
|        | 注册资本（万元）   | 12,000                                  | 法定代表人    | 王家樑 |
|        | 注册地址   | 四川省成都市龙泉驿区洛带镇岐山村十二十三组                   |          |     |
|        | 经营范围   | 废弃物再生能源项目的投资、建设、管理；城市固体废弃物处置的技术开发与技术咨询。 |          |     |
| 历史沿革   | <p>1、公司成立于 2005 年 6 月 23 日，注册资本 1.2 亿元人民币，主要从事生活垃圾焚烧发电。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境投资有限公司（占 95%）和上海海湾投资管理有限公司（占 5%）；经多次股权转让，现股东结构为上海环境集团有限公司（占 95%）、上海海湾投资管理有限公司（占 5%）。</p> <p>3、经核查，成都威斯特再生能源有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |   |          |     |

|               |           |            |            |            |
|---------------|-----------|------------|------------|------------|
| 主要从事的业务       | 生活垃圾焚烧、发电 |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目        | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产       | 38,133.88  | 19,594.01  | 12,001.46  |
|               | 总负债       | 26,133.88  | 7,594.01   | 1.46       |
|               | 股东权益      | 12,000.00  | 12,000.00  | 12,000.00  |
|               | 项目        | 2007年      | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入      | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业成本      | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业利润      | 0          | 0          | 0          |
|               | 净利润       | 0          | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 12,000.00 | 13,484.23  | 1,484.23   | 12.37%     |

### 3、南京环境再生能源有限公司

|               |   |                         |            |            |
|---------------|---|-------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 南京环境再生能源有限公司  |                         |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2007-4-3                | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 10,000                  | 法定代表人      | 金长志        |
|               | 注册地址  | 南京市浦口区泰山街道浦园路7号         |            |            |
|               | 经营范围  | 环保项目投资、环保设备运行、环保项目工程设计等 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于2007年4月3日，注册资本1亿元人民币，主要从事生活垃圾焚烧发电，由上海环境集团有限公司全额出资组建。</p> <p>2、经核查，南京环境再生能源有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                         |            |            |
| 主要从事的业务       | 垃圾焚烧、发电。  |                         |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31              | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 10,004.44               | 0          | 0          |
|               | 总负债   | 4.44                    | 0          | 0          |
|               | 股东权益  | 10,000.00               | 0          | 0          |
|               | 项目  | 2007年                   | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | 0                       | 0          | 0          |
|               | 营业成本  | 0                       | 0          | 0          |
|               | 营业利润  | 0                       | 0          | 0          |
|               | 净利润   | 0                       | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）               | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 10,000.00   | 9,999.51                | -0.49      | 0.00%      |

### 4、青岛环境再生能源有限公司

|        |              |               |          |      |
|--------|--------------|---------------|----------|------|
| 公司名称   | 青岛环境再生能源有限公司 |               |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间         | 2007-11-21    | 环境集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）     | 16,000        | 法定代表人    | 王德浩  |
|        | 注册地址         | 青岛市城阳区河套街道小涧西 |          |      |



|               |  |                                      |            |            |
|---------------|--|--------------------------------------|------------|------------|
|               | 经营范围   | 废弃物再生能源项目的投资、管理；城市固体废弃物处理的技术开发与技术咨询。 |            |            |
| 历史沿革          | 1、公司成立于 2007 年 11 月 3 日，注册资本 1.6 亿元人民币，主要从事生活垃圾焚烧发电，由上海环境集团有限公司全额出资组建。<br>2、经核查，青岛环境再生能源有限公司经依法批准设立。 |                                      |            |            |
| 主要从事的业务       | 垃圾焚烧、发电。   |                                      |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                           | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 16,000.00                            | 0          | 0          |
|               | 总负债  | 0                                    | 0          | 0          |
|               | 股东权益   | 16,000.00                            | 0          | 0          |
|               | 项目   | 2007 年                               | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0                                    | 0          | 0          |
|               | 营业成本   | 0                                    | 0          | 0          |
|               | 净利润  | 0                                    | 0          | 0          |

#### 5、上海华港风力发电有限公司

|               |   |  |            |            |
|---------------|---|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海华港风力发电有限公司  |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2007-3-19  | 环境集团持股比例   | 50%        |
|               | 注册资本（万元）  | 3,700  | 法定代表人      | 张其祥        |
|               | 注册地址  | 上海市南汇区老港镇美容路 2 号                                   |            |            |
|               | 经营范围  | 风力发电、沼气发电、垃圾发电等可再生能源项目的开发、投资、建设和运营的筹建；电力技术服务、技术咨询。 |            |            |
| 历史沿革          | 1、公司成立于 2007 年 3 月 19 日，注册资本 3700 万元人民币，主要从事风力发电。公司股东为上海环境集团有限公司（占 50%）和上海华电电力发展有限公司（占 50%）。<br>2、经核查，上海华港风力发电有限公司经依法批准设立并有效存续。 |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 风力发电  |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 1,850.00   | 0          | 0          |
|               | 总负债   | 0  | 0          | 0          |
|               | 股东权益  | 1,850.00   | 0          | 0          |
|               | 项目  | 2007 年   | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 0  | 0          | 0          |
|               | 营业成本  | 0  | 0          | 0          |
|               | 净利润   | 0  | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,850.00  | 1,871.47   | 21.47      | 1.16%      |

## 6、上海环境卫生填埋投资有限公司

|               |  |   |            |            |
|---------------|--|---|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境卫生填埋投资有限公司   |   |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2005-9-15   | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 10,000  | 法定代表人      | 梁超         |
|               | 注册地址   | 上海市南汇区康桥镇康桥工业区康桥东路1号  |            |            |
|               | 经营范围   | 城市固体废弃物填埋处置产业建设投资、维护和运营管理以及相关技术及设备的研发、生产、销售；从事货物及技术的进出口业务。（以上凡涉及行政许可的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于2005年9月15日，注册资本1亿元人民币，主要从事生活垃圾填埋场投资。</p> <p>2、公司于2007年12月完成了清算并办理了工商注销手续，清算完成后资产被股东单位收回。</p> <p>3、经核查，上海环境卫生填埋投资有限公司经依法批准设立并有效存续，工商注销手续合法。</p> |   |            |            |
| 主要从事的业务       | 垃圾填埋场投资  |   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31  | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 0   | 19,098.17  | 13,212.80  |
|               | 总负债  | 0   | 9,046.29   | 3,202.32   |
|               | 股东权益   | 0   | 10,051.88  | 10,010.48  |
|               | 项目   | 2007年   | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入   | 0   | 338.87     | 15.30      |
|               | 营业成本   | 0   | 0          | 0          |
|               | 营业利润   | 0   | 53.94      | 11.09      |
|               | 净利润  | 0   | 41.41      | 10.47      |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）   | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 10,355.35  | 10,358.01   | 2.66       | 0.03%      |

## 7、宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司

|        |  |                          |          |       |
|--------|--|--------------------------|----------|-------|
| 公司名称   | 宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司   |                          |          |       |
| 公司基本情况 | 成立时间   | 2004-8-6                 | 环境集团持股比例 | 92.5% |
|        | 注册资本（万元）   | 4,000                    | 法定代表人    | 王志国   |
|        | 注册地址   | 宁波市鄞州区钟公庙街道华裕路68号        |          |       |
|        | 经营范围   | 生活垃圾填埋处理（限设分支机构）。普通货运服务。 |          |       |
| 历史沿革   | <p>1、公司成立于2004年8月6日，注册资本4000万元人民币，主要从事生活垃圾填埋处理。</p> <p>2、公司成立之初为宁波市鄞州区国有资产管理办公室全额出资组建的国有独资企业；2006年1月26日，股东变更为上海环境投资有限公司（占87.5%），宁波国骅集团有限公司（占7.5%），上海环境中转运输投资运营有限公司（占5%）；2006年2月9日，股东变更为上海环境卫生填埋投资有限公司（占92.5%）和宁波国骅集团有限公司（占7.5%）；2007年9月，经上海城投批准，</p> |                          |          |       |

|               |   |            |            |            |
|---------------|---|------------|------------|------------|
|               | 上海环境卫生填埋投资有限公司将其持有的公司 92.5%股权划转给上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 92.5%）和宁波国骅集团有限公司（占 7.5%）。<br>3、经核查，宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司经依法批准设立并有效存续。 |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾填埋处理  |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 13,341.96  | 13,516.71  | 0          |
|               | 总负债   | 9,362.59   | 9,583.81   | 0          |
|               | 股东权益  | 3,979.37   | 3,932.90   | 0          |
|               | 项目  | 2007年      | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | 2,243.64   | 423.73     | 0          |
|               | 营业成本  | 1,403.05   | 430.59     | 0          |
|               | 营业利润  | 90.28      | -100.15    | 0          |
|               | 净利润   | 46.47      | -67.10     | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 3,900.60  | 4,464.00   | 563.40     | 14.44%     |

### 8、淮安市王元环境卫生填埋有限公司

|               |  |  |            |            |
|---------------|--|--|------------|------------|
| 公司名称          | 淮安市王元环境卫生填埋有限公司  |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2006-3-24  | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 2,300  | 法定代表人      | 田荣军        |
|               | 注册地址   | 淮安市青浦区盐河镇王元村   |            |            |
|               | 经营范围   | 利用王元生活垃圾填埋场对生活垃圾进行填埋处理；城市固体废弃物填埋处置产业建设投资、维护和运营及相关技术及设备的研发。（经营范围中涉及专项审批规定的需办理专项审批后方可经营） |            |            |
| 历史沿革          | 1、公司成立于 2006 年 3 月 24 日，注册资本 2300 万元人民币，主要从事生活垃圾填埋处置。<br>2、公司成立之初由上海环境卫生填埋投资有限公司全额投资组建；2007 年 9 月，经上海城投批准，上海环境卫生填埋投资有限公司将其持有的公司 100% 股权划转给上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 100%）。<br>3、经核查，淮安市王元环境卫生填埋有限公司经依法批准设立并有效存续。 |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾填埋处置   |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 8,164.17   | 8,650.41   | 0          |
|               | 总负债  | 5,923.43   | 6,423.08   | 0          |
|               | 股东权益   | 2,240.74   | 2,227.33   | 0          |
|               | 项目   | 2007年  | 2006年      | 2005年      |

|      |           |           |          |        |
|------|-----------|-----------|----------|--------|
|      | 营业收入      | 1,969.08  | 1,219.37 | 0      |
|      | 营业成本      | 1,387.75  | 853.24   | 0      |
|      | 营业利润      | 51.84     | -120.03  | 0      |
|      | 净利润       | 13.41     | -72.67   | 0      |
| 评估情况 | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元） | 评估增值率  |
|      | 2,199.15  | 2,534.00  | 334.85   | 15.23% |

### 9、上海环境中转运输投资运营有限公司

|               |  |  |            |            |
|---------------|--|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境中转运输投资运营有限公司   |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2003-12-8  | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 30,000   | 法定代表人      | 王家樑        |
|               | 注册地址   | 上海市浦东新区沈家弄路 650 号 5 幢 2808 室                               |            |            |
|               | 经营范围   | 固体废弃物中转站及集装箱化运输的研发，实业投资，投资管理，以上相关业务的咨询服务。（涉及许可证经营的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2003 年 12 月 8 日，注册资本 3 亿元人民币，主要从事固体废弃物中转站的投资。</p> <p>2、公司于 2007 年 12 月完成了清算并办理了工商注销手续，清算完成后资产被股东单位收回。</p> <p>3、经核查，上海环境中转运输投资运营有限公司经依法批准设立并有效存续，工商注销手续合法。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 固体废弃物中转站的投资  |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 0  | 48,520.16  | 59,097.20  |
|               | 总负债  | 0  | 17,497.57  | 28,405.95  |
|               | 股东权益   | 0  | 31,022.60  | 30,691.25  |
|               | 项目   | 2007 年   | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0  | 563.07     | 856.65     |
|               | 营业成本   | 0  | 0          | 0          |
|               | 净利润  | 0  | 871.35     | 505.16     |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 30,947.93  | 30,942.06  | -5.87      | -0.02%     |

### 10、上海环境虹口固废中转运营有限公司

|        |                  |  |          |      |
|--------|------------------|--|----------|------|
| 公司名称   | 上海环境虹口固废中转运营有限公司 |  |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间             | 2004-7-2                                 | 环境集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）         | 4,500                                    | 法定代表人    | 蒋璟才  |
|        | 注册地址             | 上海市物华路 11 号 457 室                        |          |      |
|        | 经营范围             | 城市固体废弃物处理中转，投资管理，企业管理咨询（凡涉及许可经营的凭许可证经营）。 |          |      |

|               |   |            |            |            |
|---------------|---|------------|------------|------------|
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于2004年7月2日，原注册资本1500万元人民币，现注册资本4500万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境中转运输投资运营有限公司（占90%）和上海环境置业有限公司（占10%）。注册资本为1500万元。2005年9月14日，上海环境中转运输投资运营有限公司和上海环境置业投资发展有限公司同比例增资，注册资本增加为5000万元。2007年8月22日，上海环境置业投资发展有限公司单方减资，注册资本减少为4500万元，股东变更为上海环境中转运输投资运营有限公司（占100%）。2007年9月，上海城投批准将上海环境中转运输投资运营有限公司持有的公司全部股权划转上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占100%）。</p> <p>3、经核查，上海环境虹口固废中转运营有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输  |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 22,370.07  | 27,500.03  | 20,070.25  |
|               | 总负债   | 17,443.01  | 22,076.98  | 15,070.25  |
|               | 股东权益  | 4,927.06   | 5,423.05   | 5,000.00   |
|               | 项目  | 2007年      | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | 1,539.85   | 1,516.99   | 0          |
|               | 营业成本  | 819.79     | 780.70     | 0          |
|               | 营业利润  | -12.01     | 631.41     | 0          |
| 净利润           | 4.02  | 423.05     | 0          |            |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 4,917.92  | 5,025.08   | 107.16     | 2.18%      |

### 11、上海环杨固废中转运营有限公司

|        |   |  |          |      |
|--------|---|--|----------|------|
| 公司名称   | 上海环杨固废中转运营有限公司  |  |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间  | 2004-12-16   | 环境集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）  | 1,350  | 法定代表人    | 蒋璟才  |
|        | 注册地址  | 上海市杨浦区黄兴路156号930室  |          |      |
|        | 经营范围  | 城市固体废弃物（不含危险废物）的收集、处置；投资管理，企业管理咨询（除经纪）。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。 |          |      |
| 历史沿革   | <p>1、公司成立于2004年12月16日，原注册资本1500万元人民币，现注册资本1350万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境中转运输投资运营有限公司（占90%）和上海环境置业投资发展有限公司（占10%）。2007年8月17日，上海环境置业投资发展有限公司单方减资，注册资本变更为1350万元，股东变更为上海环境中转运输投资运营有限公司（占100%）。2007年9月，上海城投批准将上海环境中转运输投资运营有限公司持有的公司全部股权划转上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占100%）。</p> <p>3、经核查，上海环杨固废中转运营有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |          |      |
| 主要从事   | 生活垃圾中转运输  |  |          |      |

|               |           |            |            |            |
|---------------|-----------|------------|------------|------------|
| 的业务           |           |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目        | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产       | 4,742.07   | 5,415.94   | 5,000.17   |
|               | 总负债       | 3,169.50   | 3,695.58   | 3,500.17   |
|               | 股东权益      | 1,572.57   | 1,720.36   | 1,500.00   |
|               | 项目        | 2007年      | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入      | 783.08     | 740.54     | 0          |
|               | 营业成本      | 641.42     | 399.92     | 0          |
|               | 营业利润      | -7.11      | 328.89     | 0          |
|               | 净利润       | 2.22       | 220.36     | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,553.38  | 1,129.85   | -423.53    | -27.27%    |

## 12、上海环境浦东固废中转运营有限公司

|               |   |                                 |            |            |
|---------------|---|---------------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境浦东固废中转运营有限公司  |                                 |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2004-6-11                       | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 1,425                           | 法定代表人      | 唐强国        |
|               | 注册地址  | 浦东新区浦东大道 2123 号 3113 室          |            |            |
|               | 经营范围  | 固体废弃物中转站的建设与管理（涉及许可证经营的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2004 年 6 月 11 日，原注册资本 1500 万元人民币，现注册资本 1425 万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境中转运输投资运营有限公司（占 95%）和上海环境置业投资发展有限公司（占 5%）。2007 年 8 月 22 日，上海环境置业投资发展有限公司单方减资，注册资本变更为 1425 万元，股东变更为上海环境中转运输投资运营有限公司（占 100%）。2007 年 9 月，上海城投批准将上海环境中转运输投资运营有限公司持有的公司全部股权划转上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 100%）。</p> <p>3、经核查，上海环境浦东固废中转运营有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                                 |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输  |                                 |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31                      | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 7,436.28                        | 13,040.00  | 9,500.00   |
|               | 总负债   | 6,011.28                        | 11,540.00  | 8,000.00   |
|               | 股东权益  | 1,425.00                        | 1,500.00   | 1,500.00   |
|               | 项目  | 2007年                           | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | 0                               | 0          | 0          |
|               | 营业成本  | 0                               | 0          | 0          |
|               | 营业利润  | 0                               | 0          | 0          |
|               | 净利润   | 0                               | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）                       | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,425.00  | 1,438.59                        | 13.59      | 0.95%      |

### 13、上海黄浦环城固废转运有限公司

|               |  |  |            |            |
|---------------|--|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海黄浦环城固废转运有限公司   |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2004-4-21                                    | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 5,000  | 法定代表人      | 蒋璟才        |
|               | 注册地址   | 上海市南苏州路 757 号 806 室                          |            |            |
|               | 经营范围   | 生活垃圾中转，实业投资及管理，企业管理咨询（以上经营范围涉及许可证经营的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2004 年 4 月 21 日，注册资本 5000 万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境投资有限公司（占 59.55%）与上海市城市建设投资开发总公司（占 40.45%）。2007 年 2 月，上海城投将持有的本公司 40.45% 股权划转给上海环境集团有限公司；2007 年 9 月，上海城投批准将上海环境投资有限公司持有的公司 59.55% 股权划转给上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 100%）。</p> <p>3、经核查，上海黄浦环城固废转运有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输   |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                                   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 16,045.19                                    | 17,585.63  | 17,697.65  |
|               | 总负债  | 11,270.83                                    | 12,515.20  | 12,702.21  |
|               | 股东权益   | 4,774.36                                     | 5,070.43   | 4,995.44   |
|               | 项目   | 2007 年                                       | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 1,530.24                                     | 1,537.69   | 923.41     |
|               | 营业成本   | 1,458.71                                     | 1,391.04   | 845.98     |
|               | 营业利润   | -392.90                                      | 110.78     | -5.63      |
|               | 净利润  | -296.07                                      | 75.00      | -4.56      |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                                    | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 4,783.94   | 2,315.79                                     | -2,468.15  | -51.59%    |

### 14、上海环宝固体废弃物中转有限公司

|        |  |   |          |      |
|--------|--|---|----------|------|
| 公司名称   | 上海环宝固体废弃物中转有限公司  |   |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间   | 2004-8-20                                   | 环境集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）   | 1,350                                       | 法定代表人    | 王德浩  |
|        | 注册地址   | 宝山区杨泰路 386 号                                |          |      |
|        | 经营范围   | 固体废弃物中转经营业务（限分支经营）；企业管理咨询（以上涉及行政许可的凭许可证经营）。 |          |      |
| 历史沿革   | <p>1、公司成立于 2004 年 8 月 20 日，原注册资本 1500 万元人民币，现注册资本 1350 万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境中转运输投资运营有限公司（占 90%）和上海环境置业投资发展有限公司（占 10%）。2007 年 8 月 17 日，上海环境置业投资发展有限公司单方减资，注册资本变更为 1350 万元，股东变更为上海环</p> |   |          |      |

|               |  |            |            |            |
|---------------|--|------------|------------|------------|
|               | 境中运输投资运营有限公司（占 100%）。2007 年 9 月，上海城投批准将上海环境中运输投资运营有限公司持有的公司全部股权划转给上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 100%）。<br>3、经核查，上海环宝固体废弃物中转有限公司经依法批准设立并有效存续。 |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中运输  |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 1,350.00   | 1,500.00   | 2,950.00   |
|               | 总负债  | 0          | 0          | 1,450.00   |
|               | 股东权益   | 1,350.00   | 1,500.00   | 1,500.00   |
|               | 项目   | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业成本   | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业利润   | 0          | 0          | 0          |
|               | 净利润  | 0          | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,350.00   | 1,351.00   | 1.00       | 0.07%      |

### 15、上海城瀛废弃物处置有限公司

|               |   |  |            |            |
|---------------|---|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海城瀛废弃物处置有限公司   |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2001-7-30                                      | 环境集团持股比例   | 80%        |
|               | 注册资本（万元）  | 100  | 法定代表人      | 黄裕强        |
|               | 注册地址  | 崇明县城桥镇西门路 288 号                                |            |            |
|               | 经营范围  | 废弃物收集、运输、处置，环卫设备租赁，场地平整，环卫劳动服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于2001年7月30日，注册资本100万元人民币，主要从事生活垃圾中运输。</p> <p>2、公司成立之初的股东为上海市崇明县环境卫生管理所（占 20%）和上海城市废弃物大型汽车运输有限公司（占 80%）。2006 年 8 月，上海城市废弃物大型汽车运输有限公司将其持有的 80%的股权划转给上海环境集团有限公司，现股东变更为环境集团（占 80%）、上海市崇明县环境卫生管理所（占 20%）。</p> <p>3、经核查，上海城瀛废弃物处置有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中运输   |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31                                     | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 738.76   | 976.25     | 1,290.31   |
|               | 总负债   | 324.91   | 699.29     | 1,089.55   |
|               | 股东权益  | 413.85   | 276.96     | 200.76     |
|               | 项目  | 2007 年   | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 313.70   | 378.89     | 333.07     |
|               | 营业成本  | 158.78   | 194.17     | 191.02     |
|               | 营业利润  | 111.40   | 75.33      | 37.27      |



|      |           |           |          |        |
|------|-----------|-----------|----------|--------|
|      | 净利润       | 72.52     | 19.35    | 17.74  |
| 评估情况 | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元） | 评估增值率  |
|      | 379.78    | 687.87    | 308.09   | 81.12% |

### 16、上海环境油品发展有限公司

|               |  |                    |            |            |
|---------------|--|--------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境油品发展有限公司   |                    |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 1996-11-8          | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 2,000              | 法定代表人      | 王德浩        |
|               | 注册地址   | 浦东新区三林劳动新村 18 间    |            |            |
|               | 经营范围   | 汽油、煤油、柴油的零售，润滑油的销售 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司前身系上海欣瀛加油站。上海欣瀛加油站成立于1996年11月18日，系国有企业（法人），注册资金为98万元，主要从事油品批发销售。</p> <p>2、2005年6月20日，上海欣瀛加油站改制为上海环境油品发展有限公司，注册资本为2000万元，股东为环境集团（占96.26%）和上海环境废弃物处置有限公司（占3.74%）。</p> <p>3、经环境集团 2006 年 7 月批准，上海环境废弃物处置有限公司将其持有的上海环境油品发展有限公司 3.74%的股权划转至环境集团，现股东变更为环境集团（占 100%）。</p> <p>4、经核查，上海环境油品发展有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                    |            |            |
| 主要从事的业务       | 油品销售   |                    |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31         | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 3,759.78           | 3,195.01   | 3,603.42   |
|               | 总负债  | 748.61             | 524.70     | 261.83     |
|               | 股东权益   | 3,011.17           | 2,670.31   | 3,341.59   |
|               | 项目   | 2007 年             | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 28,084.72          | 18,798.75  | 14,617.21  |
|               | 营业成本   | 27,331.74          | 18,259.10  | 14,085.39  |
|               | 营业利润   | 391.82             | 109.68     | 161.26     |
|               | 净利润  | 340.86             | 74.21      | 123.47     |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）          | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 2,809.58   | 3,655.44           | 845.86     | 30.11%     |

### 17、上海环境投资有限公司

|        |            |   |          |      |
|--------|------------|---|----------|------|
| 公司名称   | 上海环境投资有限公司 |   |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间       | 2003-6-16   | 环境集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）   | 68,000  | 法定代表人    | 金纪昌  |
|        | 注册地址       | 上海市浦东康沈路 538 号  |          |      |
|        | 经营范围       | 城市固体废弃物处置及其它城市环境相关行业的投资建设，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 |          |      |

|                 |  |            |            |            |
|-----------------|--|------------|------------|------------|
|                 |  | 及其他产业投资管理。 |            |            |
| 历史沿革            | <p>1、公司成立于 2003 年 6 月 16 日，目前注册资本 6.8 亿元人民币。主要从事固体废弃物处置及其它城市环境相关行业的投资建设，管理，运营。</p> <p>2、公司成立之初由上海振环实业总公司（占 31.25%）、中国环境保护公司（占 31.25%）、上海大盛资产有限公司（占 12.5%）、上海爱建信托投资有限责任公司（占 10.42%）、嵊泗大洋山石业有限公司（占 6.25%）、上海市废弃物处置有限公司（占 6.25%）和上海大众公用事业（集团）股份有限公司（占 2.08%）共同出资组建，注册资本 4.8 亿元人民币。</p> <p>3、2005 年 12 月，环境集团向公司增加注册资本 2 亿元人民币，增资后公司注册资本为 6.8 亿元人民币。</p> <p>4、环境集团其后分别受让了公司其他股东的股权，现环境集团持有上海环境投资有限公司 100% 股权。</p> <p>5、经核查，上海环境投资有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |            |            |            |
| 主要 从事 的业务       | 城市固体废弃物处置及其它城市环境相关行业的投资建设，管理，运营。   |            |            |            |
| 基本财务 状况（单 位：万元） | 项目   | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|                 | 总资产  | 328,545.00 | 266,323.58 | 286,155.18 |
|                 | 总负债  | 244,903.53 | 193,401.87 | 214,159.10 |
|                 | 股东权益   | 83,641.47  | 72,921.71  | 71,996.08  |
|                 | 项目   | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|                 | 营业收入   | 5,338.75   | 5,538.77   | 3,559.38   |
|                 | 营业成本   | 0          | 0          | 0          |
|                 | 营业利润   | 4,820.58   | 3,603.03   | 3,020.22   |
|                 | 净利润  | 4,867.98   | 3,445.63   | 3,004.40   |
| 评估情况            | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|                 | 77,009.91  | 79,322.47  | 2,312.56   | 3.00%      |

### 18、上海振环实业总公司

|           |  |                                  |            |            |
|-----------|--|----------------------------------|------------|------------|
| 公司名称      | 上海振环实业总公司  |                                  |            |            |
| 公司基 本情况   | 成立时间   | 1993-4-8                         | 环境集团持股比例   | 100%       |
|           | 注册资本（万元）   | 6000                             | 法定代表人      | 王家樑        |
|           | 注册地址   | 浦东南路 1525 号                      |            |            |
|           | 经营范围   | 环卫项目规划设计及施工机电设备及汽配，建筑装潢及材料，科技咨询等 |            |            |
| 历史沿革      | <p>1、公司成立于 1993 年 4 月，原注册资本为人民币 1000 万元，是上海市环境卫生管理局直属的企业。经上海市环境卫生管理局 1997 年 11 月 6 日批准，公司注册资本金由 1000 万元增加到 6000 万元。公司自 2004 年起划归上海环境集团有限公司，为环境集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海振环实业总公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                                  |            |            |
| 主要 从事 的业务 | 实业投资   |                                  |            |            |
| 基本财务      | 项目   | 2007-12-31                       | 2006-12-31 | 2005-12-31 |

|           |           |           |            |            |
|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 状况（单位：万元） | 总资产       | 85,025.23 | 131,370.98 | 209,564.41 |
|           | 总负债       | 66,053.53 | 105,287.29 | 169,544.63 |
|           | 股东权益      | 18,971.70 | 26,083.69  | 40,019.78  |
|           | 项目        | 2007年     | 2006年      | 2005年      |
|           | 营业收入      | 5,976.53  | 40,679.03  | 7,915.95   |
|           | 营业成本      | 3,926.95  | 34,236.74  | 5,447.89   |
|           | 营业利润      | 955.95    | 4,862.18   | 595.11     |
|           | 净利润       | 1,533.52  | 4,384.16   | 3,105.93   |
| 评估情况      | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|           | 19,324.34 | 37,628.72 | 18,304.38  | 94.72%     |

### 19、上海联环国际贸易有限公司

|               |   |  |            |            |
|---------------|---|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海联环国际贸易有限公司  |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 1995-1-18  | 环境集团持股比例   | 90.48%     |
|               | 注册资本（万元）  | 665.2086   | 法定代表人      | 丁康         |
|               | 注册地址  | 上海市外高桥保税区日樱北路 318 号  |            |            |
|               | 经营范围  | 以环卫设备为主的国际贸易；保税区内自建房产的租售、仓储、物业管理及商业性简单加工；保税区内市容环卫项目规划设计、城市废弃物收集处理开发、污水处理、清洁卫生服务。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 1995 年 1 月 18 日，注册资本 665.2086 万元，主要从事保税区内自建房产的租售、仓储。</p> <p>2、公司设立时的股东为上海市建设系统职工住宅合作社（占 9.52%）和上海环联住宅合作社（占 90.48%）。2003 年 11 月 20 日，上海环联住宅合作社与上海浦东船厂签署《股权划拨协议》，上海环联住宅合作社将其持有的公司 90.48% 的股权转让给上海浦东船厂。经上海环境集团有限公司 2005 年 4 月 8 日批准，上海浦东船厂将其持有的公司 90.48% 的股权划转到环境集团。</p> <p>3、上海市建设系统职工住宅合作社现已经关闭，其关闭后的遗留问题和债权债务由上海市建德企业（集团）有限公司承担；公司现在的股东是环境集团（占 90.48%）和上海市建德企业（集团）有限公司（占 9.52%）。</p> <p>4、经查，上海联环国际贸易有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 房屋租赁  |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 1,327.88   | 1,331.19   | 1,327.07   |
|               | 总负债   | 623.06   | 634.80     | 661.60     |
|               | 股东权益  | 704.82   | 696.39     | 665.07     |
|               | 项目  | 2007年  | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | 203.14   | 152.57     | 216.17     |
|               | 营业成本  | 118.70   | 106.90     | 143.57     |
|               | 净利润   | 8.43   | 30.92      | 27.12      |

|      |           |           |          |        |
|------|-----------|-----------|----------|--------|
| 评估情况 | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元） | 评估增值率  |
|      | 701.30    | 1,279.71  | 578.41   | 82.48% |

### （五）环境集团审计情况

环境集团近三年合并财务报表已经众华沪银审计，并出具了沪众会字(2008)第3324号标准无保留意见的审计报告，环境集团近三年主要财务数据如下表所示：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

| 项目           | 2007-12-31       | 2006-12-31       | 2005-12-31       |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产合计       | 3,420,837,018.99 | 4,363,748,373.17 | 4,714,397,623.60 |
| 非流动资产合计      | 1,821,288,868.59 | 2,390,624,644.30 | 2,466,502,293.57 |
| 资产总额         | 5,242,125,887.58 | 6,754,373,017.47 | 7,180,899,917.17 |
| 流动负债合计       | 2,728,399,494.95 | 3,856,424,797.00 | 4,331,633,432.56 |
| 非流动负债合计      | 1,043,975,603.18 | 873,957,657.30   | 901,717,537.65   |
| 负债总额         | 3,772,375,098.13 | 4,730,382,454.30 | 5,233,350,970.21 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 1,345,347,996.10 | 1,899,150,869.24 | 1,824,780,884.66 |
| 所有者权益合计      | 1,469,750,789.45 | 2,023,990,563.17 | 1,947,548,946.96 |

#### 2、合并利润表主要数据

单位：元

| 项目            | 2007年          | 2006年          | 2005年          |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入          | 751,195,490.13 | 960,188,251.71 | 458,113,053.88 |
| 营业成本          | 582,458,283.28 | 747,214,103.78 | 357,362,981.23 |
| 营业利润          | 80,495,797.26  | 76,023,150.45  | 21,250,101.29  |
| 利润总额          | 100,664,644.33 | 84,578,018.42  | 52,152,118.72  |
| 净利润           | 85,665,838.07  | 66,162,158.06  | 53,801,928.38  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 84,134,904.40  | 63,761,501.91  | 49,873,532.18  |

### （六）评估情况

#### 1、评估结果

本次评估基准日为2007年9月30日。上海东洲对环境集团进行了评估并出具了沪东洲资评报字第DZ070589111号《资产评估报告书》，本次评估采用单项资产加和法，对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法，并用收益现值法对整

体资产评估进行验证，净资产账面值为 1,292,895,992.67 元，调整后账面值为 1,292,895,992.67 元，上海城投持有环境集团 100% 的股权的评估价值为 1,557,201,124.65 元，增值率为 20.44%，该评估结果已经上海市国资委核准，核准文号为沪国资评核[2007]35 号。

环境集团评估结果汇总表如下表所示：

单位：万元

| 项目          | 账面价值              | 调整后账面值            | 评估价值              | 增值额              | 增值率%         |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------|
| 流动资产        | 115,395.48        | 115,395.48        | 115,418.05        | 22.57            | 0.02         |
| 长期投资        | 202,832.45        | 202,832.45        | 233,110.02        | 30,277.57        | 14.93        |
| 固定资产        | 279.09            | 279.09            | 268.30            | -10.79           | -3.87        |
| 其中：在建工程     |                   |                   |                   |                  |              |
| 建筑物         |                   |                   |                   |                  |              |
| 设备          | 279.09            | 279.09            | 268.30            | -10.79           | -3.87        |
| 无形资产        |                   |                   |                   |                  |              |
| 其中：土地使用权    |                   |                   |                   |                  |              |
| 其他资产        |                   |                   |                   |                  |              |
| <b>资产总计</b> | <b>318,507.02</b> | <b>318,507.02</b> | <b>348,796.37</b> | <b>30,289.35</b> | <b>9.51</b>  |
| 流动负债        | 183,590.51        | 183,590.51        | 187,449.35        | 3,858.84         | 2.10         |
| 长期负债        | 5,626.91          | 5,626.91          | 5,626.91          |                  |              |
| <b>负债总计</b> | <b>189,217.42</b> | <b>189,217.42</b> | <b>193,076.26</b> | <b>3,858.84</b>  | <b>2.04</b>  |
| <b>净资产</b>  | <b>129,289.60</b> | <b>129,289.60</b> | <b>155,720.11</b> | <b>26,430.51</b> | <b>20.44</b> |

## 2、评估结果说明

- (1) 长期投资评估增值的主要原因是环境集团控股的子公司拥有的物业增值。
- (2) 固定资产评估减值主要原因是电子设备更新换代较快、重置价值较低。

### (七) 环境集团是否存在尚未取得权证情况的说明

#### 1、关于上海环城再生能源有限公司（以下简称“上海环城公司”）房地产权证情况的说明

上海环城公司为环境集团的全资子公司，截至目前，上海环城公司的简易房和厂外取水泵房未持有房地产证，简易房和厂外取水泵房的评估情况如下：

| 房屋名称 | 建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 账面净值(元)      | 评估净值(元)      |
|------|-----------------------|--------------|--------------|
| 简易房  | 64.00                 | 42,035.28    | 40,711.30    |
| 取水泵房 | 71.30                 | 1,378,605.93 | 1,450,624.56 |

- (1) 简易房属于临时建筑，根据《城市房地产权属登记管理办法》，临时建筑无

需进行房地产权属登记。

(2) 厂外水泵房系上海环城公司利用租赁土地（占地面积 330 平方米）建设的冷却水源取水枢纽，上海环城公司于 2001 年 8 月 15 日与上海市嘉定区江桥镇人民政府签署了《协议书》，就上海环城公司租用该等土地建设取水枢纽事宜进行了约定，该协议的期限自 2001 年 8 月 15 日至 2031 年 12 月 31 日。

上述冷却水源取水枢纽的建设已取得上海市建委沪建规（2000）第 0452 号《关于上海江桥生活垃圾焚烧厂工程初步设计（工程技术部分）的批复》、嘉定区水利局嘉水（1999）第 35 号《关于上海江桥生活垃圾焚烧厂申请在新槎浦河建取水枢纽组的批复》。

上海市市容环境卫生管理局与上海环城公司于 2006 年 6 月 26 日签署的《上海江桥生活垃圾焚烧厂特许经营权协议》约定，特许经营期满，上海环城公司应当将垃圾焚烧厂以及附属于该厂固定资产的所有权益，包括但不限于设施、器材、厂房以及土地使用权无偿移交给上海市市容环境卫生管理局或其指定的执行机构。

上述厂外水泵房的用地已取得土地所有者的同意，取水项目的建设取得了必需的许可，按照特许经营协议约定特许经营期满该水泵房应无偿移交给上海市市容环境卫生管理局或其指定的执行机构，上海环城公司未办理水泵房的房地产权利证书不影响上海环城公司对上述厂外水泵房的使用。

## 2、关于上海环境油品发展有限公司（以下简称“油品公司”）房地产权证情况说明

油品公司为环境集团的全资子公司，根据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（沪东洲资评报字第 DZ070589111 号）记载，截至评估报告基准日（2007 年 9 月 30 日），油品公司尚有配电房、油泵房和综合房未取得权证，其评估情况如下：

| 房屋名称 | 建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 账面净值(元)    | 评估净值(元)    |
|------|-----------------------|------------|------------|
| 配电房  | 43.0                  | 34,438.67  | 43,266.60  |
| 油泵房  | 45.0                  | 11,259.48  | 13,716.00  |
| 综合房  | 216.4                 | 294,977.28 | 214,430.40 |

经核查：A、上述房屋所用土地使用权为上海环源实业发展有限公司下属企业上海三林降解树脂品公司（“三林树脂公司”）所有，三林树脂公司持有相应的房地产证。后三林树脂公司注销，其资产及负债由上海环源实业发展有限公司承继。B、油品公

司与上海环源实业发展有限公司于 2008 年 3 月 18 日签署《协议书》，约定：油品公司将上表所列的房屋按照评估值作价转让给上海环源实业发展有限公司，并由上海环源实业发展有限公司负责办理相应权证；同时，上海环源实业发展有限公司同意租赁上述房屋给油品公司长期使用。油品公司有权依据上述《协议书》租赁使用上述房屋。

综上，基于上述房屋将根据《协议书》转让给上海环源实业发展有限公司，油品公司有权依据上述《协议书》租赁使用上述房屋。

## 二、置地集团的基本情况

### （一）置地集团基本情况

企业名称：上海城投置地（集团）有限公司

企业类型：一人有限责任公司(法人独资)

注册地址：上海市淞沪路 98 号 1605 室

法人代表：王志强

注册资本：15 亿元

营业执照注册号：3100001007287

经营范围：房地产开发、经营、物业管理（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

### （二）置地集团的历史沿革

#### 1、置地集团的设立

置地集团原名为上海新江湾城开发有限公司，是根据上海市建设委员会《关于同意成立上海新江湾城开发有限公司的批复》（沪建经（96）第 0881 号）组建，由上海城投与上海市动迁用房建设有限公司（为上海城投的全资子公司）共同出资设立。

1996 年 11 月 22 日，上海建设审计师事务所就上海新江湾城开发有限公司出资情况出具了《验资报告》（沪建审（96）第 059 号）。根据该验资报告，截至 1996 年 11 月 22 日上海新江湾城开发有限公司已收到股东的出资共计人民币 5,000 万元，其中上海城投出资人民币 4,750 万元，占注册资本的 95%；上海市动迁用房建设有限公司出资人民币 250 万元，占注册资本的 5%。

上海新江湾城开发有限公司于 1996 年 11 月 27 日经上海市虹口区工商行政管理局登记开业。

## 2、第一次变更：股权转让

2003年8月21日，上海城投（甲方）与上海金城投资咨询公司（乙方，为上海市杨浦区政府下属公司）签订了《上海市产权交易合同》，约定甲方将拥有的上海新江湾城开发有限公司51%的股权有偿转让给乙方，转让价格为人民币2,550万元。

此次股东变更于2003年8月25日经上海市工商行政管理局杨浦分局准予核准。

## 3、第二次变更：公司名称变更、股东变更及增加注册资本（人民币5,000万元至人民币50,000万元）

### （1）公司名称变更

2003年6月5日，上海市工商行政管理局出具的编号为01200306030541《企业名称变更核准通知书》，同意变更企业名称为上海城投置地有限公司。

### （2）股东变更

2003年11月6日，上海金城投资咨询有限公司（甲方）与上海城投（乙方）签订了《上海市产权交易合同》，约定甲方将拥有的上海新江湾城开发有限公司51%的股权有偿转让给乙方，转让价格为人民币2,550万元。

### （3）增资

根据上海城投置地有限公司2003年11月6日股东会决议，同意该公司注册资本由人民币5,000万元增加至人民币50,000万元。2003年11月13日，上海复兴明方会计师事务所有限公司为本次增资出具了编号为复会师验（2003）第232号验资报告，载明截至2003年11月13日，上海城投置地有限公司已收到新增注册资本45,000万元，变更后的累计注册资本为人民币50,000万元，股权结构为：上海城投出资47,500万元，占注册资本95%；上海城投投资产经营有限公司（原上海市政动迁用房建设有限公司）出资2,500万元，占注册资本5%。

上述股东变更及增资事项于2003年11月28日经上海市工商行政管理局杨浦分局予以核准。

## 4、第三次变更：名称变更（上海城投置地有限公司变更为上海城投置地（集团）有限公司）

根据上海市工商行政管理局2005年5月13日出具的《企业名称变更核准通知书》，上海城投置地有限公司更名为上海城投置地（集团）有限公司。

## 5、第四次变更：增加注册资本（人民币5亿元至人民币15亿元）



根据置地集团 2006 年 7 月 24 日股东会决议，上海城投对置地集团增资人民币 10 亿元，增资后置地集团注册资本为人民币 15 亿元。

2006 年 9 月 20 日，上海众华沪银会计师事务所有限公司就此次增资出具了编号为沪众会字（2006）第 2170 号验资报告，载明截至 2006 年 9 月 19 日，置地集团已收到新增资本合计人民币 10 亿元。变更后累计注册资本为人民币 15 亿元，其中：上海城投出资 147,500 万元，占出资比例 98.33%；上海城投资产经营有限公司出资 2,500 万元，占出资比例 1.67%。

此次变更已经上海市工商行政管理局核准。

#### **6、第五次变更：股东变更（国有产权划拨）**

根据 2007 年 9 月 13 日上海城投《关于城投置地集团变更为上海城投全资子公司的批复》（沪城投[2007]466 号），同意将上海城投资产经营有限公司持有置地集团的 1.67%的股权划拨给上海城投，划拨后，置地集团成为上海城投全资子公司。

此次变更于 2007 年 9 月 14 日经上海市工商行政管理局核准。

独立财务顾问及法律顾问核查了置地集团设立的相关文件及历次变更的相关文件，本独立财务顾问认为置地集团设立及历次变更依法履行了相关程序，置地集团设立的相关文件及历次变更程序合法有效。

### **（三）主营业务情况**

置地集团具有房地产开发一级资质，主要从事城市化成片土地开发、旧区改造及普通商品房和配套商品房的建设等。已开发项目包括现代星洲城、上海未来、城投世纪名城、江南星城、城宁花苑等近 20 个，总竣工面积超过 200 万平方米。从 2005 年起，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、2006 年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、连续三年中国房地产企业 200 强等荣誉和称号。截至 2007 年 9 月底，置地集团已开发房地产面积超过 200 万平方米，目前正在开发的项目有露香园、新江湾城悦城（C5 地块）、新凯、韵意、金虹桥、金桥瑞仕花园等项目。

### **（四）置地集团下属控股子公司的基本情况、主要从事的业务、基本财务状况**

置地集团下属控股子公司“评估情况”栏的数据为截至 2007 年 9 月 30 日的数据。

## 1、上海露香园置业有限公司

|               |   |                     |            |            |
|---------------|---|---------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海露香园置业有限公司   |                     |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2002-9-25           | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 70000               | 法定代表人      | 顾建平        |
|               | 注册地址  | 上海市中山南路 1228 号 12 楼 |            |            |
|               | 经营范围  | 房地产开发经营，物业管理。       |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、露香园置业前身为上海城投东展置业发展有限公司。成立时注册资本为人民币 2000 万元，股权结构为：上海城投出资人民币 500 万元，占注册资本 25%、上海东展有限公司出资人民币 250 万元，占注册资本 12.5%、上海东展房地产有限公司出资人民币 250 万元，占注册资本 12.5%、上海源程置业有限公司出资人民币 1000 万元，占注册资本 50%。后经名称变更及多次股权转让，目前注册资本 7 亿元，为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，露香园置业经依法批准设立并有效存续。</p> |                     |            |            |
| 主要从事的业务       | <p>公司为房地产项目公司，主要负责露香园基地的开发、建设。该基地占地面积 15.48 公顷，位于淮海路和城隍庙两大商业区域的中间。具有浓郁的上海历史文化和老城厢文化底蕴。容积率为 2.53，可建地上建筑面积为 39.161 万平方米，其中住宅占 85%、商办占 15%</p>   |                     |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31          | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 507,568.59          | 352,426.15 | 205,891.84 |
|               | 总负债   | 437,166.68          | 282,435.84 | 135,891.84 |
|               | 股东权益  | 70,401.91           | 69,990.31  | 70,000.00  |
|               | 项目  | 2007 年              | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 44,872.60           | 1,103.67   | 0          |
|               | 营业成本  | 42,873.88           | 998.87     | 0          |
|               | 营业利润  | 941.30              | -14.45     | 0          |
|               | 净利润   | 411.60              | -9.69      | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）           | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 70,919.04   | 259,460.33          | 188,541.30 | 265.85%    |

## 2、上海新凯房地产开发有限公司

|         |  |                        |          |      |
|---------|--|------------------------|----------|------|
| 公司名称    | 上海新凯房地产开发有限公司  |                        |          |      |
| 公司基本情况  | 成立时间   | 2002-12-9              | 置地集团持股比例 | 100% |
|         | 注册资本（万元）   | 800                    | 法定代表人    | 俞卫中  |
|         | 注册地址   | 上海市松江区泗泾镇横港村 916 号     |          |      |
|         | 经营范围   | 房地产开发与经营，建筑材料，装潢材料批发零售 |          |      |
| 历史沿革    | <p>1、新凯公司成立于 2002 年 12 月 9 日。成立时注册资本为人民币 800 万元整。股权结构为：王培国出资人民币 400 万元，占注册资本 50%、颜国成出资人民币 200 万元，占注册资本 25%、张岳明出资人民币 200 万元，占注册资本 25%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，新凯公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                        |          |      |
| 主要从事的业务 | <p>公司为房地产项目公司，主要负责 SJ-04-036、SJ-05-002 地块新凯家园的建设。地块位于松江区泗泾镇古楼村，东至通波塘，南至古楼路，西至规划中轻</p>  |                        |          |      |

|               |  |            |            |            |
|---------------|--|------------|------------|------------|
|               | 轨商业网点，北至泗风路。新凯家园以新家园路中心线为界分一、二期开发、建设，新凯一期土地面积为 239,274 平方米，建筑面积为 350,106.15 平方米；新凯二期土地面积为 266,990 平方米，规划建筑面积为 409,415.23 平方米。目前一期已经基本完工，具备销售条件，二期目前尚未开工。本项目为上海市重大工程配套商品房，属市政府“两个 1000 万”“四高”示范居住区。 |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 88,693.14  | 88,900.81  | 81,576.44  |
|               | 总负债  | 86,194.89  | 89,496.08  | 81,743.94  |
|               | 股东权益   | 2,498.25   | -595.27    | -167.50    |
|               | 项目   | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 32,724.77  | 2,894.25   | 0          |
|               | 营业成本   | 23,591.95  | 2,112.01   | 0          |
|               | 营业利润   | 4,639.02   | -638.47    | 328.54     |
|               | 净利润  | 3,093.51   | -427.77    | 220.12     |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | -495.97  | 46,424.11  | 46,920.09  | 9460.08%   |

### 3、上海韵意房地产开发有限公司

|               |   |                    |            |            |
|---------------|---|--------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海韵意房地产开发有限公司   |                    |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2001-11-8          | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 1000               | 法定代表人      | 俞卫中        |
|               | 注册地址  | 上海市松江区泗泾镇横港村 916 号 |            |            |
|               | 经营范围  | 房地产开发经营，建材销售       |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、韵意公司于 2001 年 11 月 8 日成立。成立时初始注册资本为人民币 1000 万元。股权结构为：吴琦出资人民币 400 万元，占注册资本 40%；朱以典出资人民币 300 万元，占注册资本 30%；赵海华出资人民币 300 万元，占注册资本 30%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，韵意公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                    |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司为房地产项目公司，主要负责韵意地块开发，韵意地块位于上海市松江区泗泾镇 SJ-05-003 号，地块位于松江区泗泾镇古楼村，东至规划中刘五公路，南临洞泾镇，西至通波塘，北至古楼路，该地块土地面积为 335,739 平方米，规划建筑面积为 436,400 平方米。目前尚未开工。本项目为上海市重大工程配套商品房，属市政府“两个 1000 万”“四高”示范居住区。          |                    |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31         | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 23,381.40          | 17,459.19  | 7,403.08   |
|               | 总负债   | 24,322.63          | 16,459.19  | 6,403.08   |
|               | 股东权益  | -9,41.23           | 1,000.00   | 1,000.00   |
|               | 项目  | 2007 年             | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 0                  | 0          | 0          |
|               | 营业成本  | 0                  | 0          | 0          |
|               | 营业利润  | -2,588.32          | 0          | 0          |
|               | 净利润   | -1,941.24          | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）          | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |

|  |         |           |           |          |
|--|---------|-----------|-----------|----------|
|  | -934.05 | 21,551.27 | 22,485.32 | 2407.29% |
|--|---------|-----------|-----------|----------|

#### 4、上海城捷置业有限公司

|               |  |  |            |            |
|---------------|--|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海城捷置业有限公司   |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2004-9-24                                  | 置地集团持股比例   | 60%        |
|               | 注册资本（万元）   | 1000                                       | 法定代表人      | 朱国祥        |
|               | 注册地址   | 嘉定区江桥镇华江路 121 号-16 号                       |            |            |
|               | 经营范围   | 房地产开发、经营，非等级的室内装饰，建材、装潢材料的销售，及其以上相关业务的咨询服务 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、上海城捷置业有限公司成立于 2004 年 9 月 24 日。成立时注册资本为人民币 1000 万元。股权结构为：置地集团出资人民币 600 万元，占注册资本 60%；上海安居房发展中心出资人民币 400 万元，占注册资本 40%。2005 年 12 月 13 日，股东上海安居房发展中心重组，整体建制划转于上海房地（集团）公司，全部资产由房地（集团）公司实施管理。上海城捷置业股权结构变更为：置地集团持股 60%；上海房产（集团）公司持股 40%。</p> <p>2、经核查，上海城捷置业有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | <p>公司为房地产项目公司，主要负责嘉定区江桥镇基地 4 号地块，该项目基地位于上海市中心城区的西北方向，为上海市政府中低价“四高”示范居住区嘉定区江桥镇基地四号地块。主要开发建设配套商品房。2004 年 9 月，为合理开发该地块，上海城投置地有限公司与上房集团（原上海安居房发展中心）共同出资人民币 1000 万元注册成立了上海城捷置业有限公司。地块面积为 90,504 平方米，建筑总面积 128,042 平方米。目前本项目已经进入竣工验收阶段。预计 08 年可完成销售。</p>                             |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                                 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 32,784.42                                  | 18,418.98  | 1,000.00   |
|               | 总负债  | 31,817.34                                  | 17,418.98  | 0          |
|               | 股东权益   | 967.08                                     | 1,000.00   | 1,000.00   |
|               | 项目   | 2007 年                                     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0  | 0          | 0          |
|               | 营业成本   | 0  | 0          | 0          |
|               | 营业利润   | -43.89                                     | 0          | 0          |
|               | 净利润  | -32.92                                     | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                                  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,000.00   | 3,407.85                                   | 2,407.85   | 240.79%    |

#### 5、上海城协房地产有限公司

|        |   |                           |          |      |
|--------|---|---------------------------|----------|------|
| 公司名称   | 上海城协房地产有限公司                                   |                           |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间  | 2005-7-7                  | 置地集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）                                      | 1500                      | 法定代表人    | 戴晓坚  |
|        | 注册地址  | 上海市闵行区浦江镇三鲁公路 5589 弄 48 号 |          |      |
|        | 经营范围  | 房地产开发、经营，物业管理             |          |      |
| 历史沿革   | 1、上海城协房地产有限公司成立于 2005 年 7 月 7 日。注册资本为人民币 1500 |                           |          |      |

|               |   |            |            |            |
|---------------|---|------------|------------|------------|
|               | <p>万元。股权结构为：置地集团出资 900 万元，占注册资本 60%；上海市房地产行业协会出资 600 万元，占注册资本 40%。后经股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海城协房地产有限公司经依法批准设立并有效存续。</p>  |            |            |            |
| 主要从事的业务       | <p>公司为房地产项目公司，主要负责闵行区浦江镇基地 4 号地块开发建设。4 号地块位于闵行区三鲁路东、闵汇路南、向阳河西、盐铁塘北。本项目为上海市重大工程配套商品房，属市政府“两个 1000 万”“四高”示范居住区。基地总占地面积 153,800M<sup>2</sup>，规划总建筑面积为 273,708 M<sup>2</sup>，预计可售面积为 251,181M<sup>2</sup>。目前尚未开工建设。</p> |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 21,465.37  | 19,742.26  | 15,678.89  |
|               | 总负债   | 20,250.60  | 18,242.26  | 14,179.89  |
|               | 股东权益  | 1,214.77   | 1,500.00   | 1,500.00   |
|               | 项目  | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业成本  | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业利润  | -380.31    | 0          | 0          |
|               | 净利润   | -285.23    | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,273.22  | 5,123.26   | 3,850.04   | 302.39%    |

## 6、上海城宁置业有限公司

|               |   |                        |            |            |
|---------------|---|------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海城宁置业有限公司  |                        |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2004-1-5               | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 2000                   | 法定代表人      | 俞卫中        |
|               | 注册地址  | 上海市长宁区天山二村 64 号乙 344 室 |            |            |
|               | 经营范围  | 房地产开发，非等级室内装潢；销售建筑装饰材料 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、上海城宁置业有限公司成立于 2004 年 1 月 5 日。成立时注册资本为人民币 2000 万元。股权结构为：上海城投置地有限公司出资人民币 1800 万，占注册资本 90%；上海长宁土地开发有限公司出资人民币 200 万元，占注册资本 10%。后经股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海城宁置业有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                        |            |            |
| 主要从事的业务       | <p>公司为房地产项目公司，主要负责城宁花苑项目开发，该项目土地面积为 12,940 平方米，总建筑面积为 38,780.67 平方米。性质为商业住宅，目前本项目已经基本完成销售。尚余少量车库，进入项目销项准备阶段。</p>  |                        |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31             | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 17,498.03              | 20,798.47  | 26,536.19  |
|               | 总负债   | 6,663.73               | 9,687.32   | 24,565.40  |
|               | 股东权益  | 10,834.30              | 11,111.15  | 1,970.79   |
|               | 项目  | 2007 年                 | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 1,001.94               | 45,258.63  | /          |
|               | 营业成本  | 461.60                 | 24,705.41  | /          |
|               | 营业利润  | 361.50                 | 13,691.80  | -56.02     |

|      |           |           |           |         |
|------|-----------|-----------|-----------|---------|
|      | 净利润       | -276.84   | 9,140.36  | -41.63  |
| 评估情况 | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元）  | 评估增值率   |
|      | 11,079.14 | 9,420.79  | -1,658.35 | -14.97% |

### 7、上海周家嘴置业有限公司

|               |   |                                   |            |            |
|---------------|---|-----------------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海周家嘴置业有限公司   |                                   |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2000-6-27                         | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 500                               | 法定代表人      | 俞卫中        |
|               | 注册地址  | 上海市杨浦区许昌路 227 弄 215 号             |            |            |
|               | 经营范围  | 房地产开发、经营，物业管理，自有房屋租赁，建筑材料、装饰材料的销售 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、上海周家嘴置业有限公司于 2000 年 6 月 27 日成立。成立时注册资本为人民币 500 万元。股权结构为：上海市政动迁用房建设有限公司出资 220 万元，占注册资本 44%；上海杨浦建设（集团）有限公司出资 255 万元，占注册资本 51%；上海城投物业管理有限公司出资 25 万元，占注册资本 5%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海周家嘴置业有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                                   |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司为房地产项目公司，主要负责现代星洲城项目开发，该项目土地面积为 84,621 平方米，总建筑面积为 223,817 平方米。性质为商业住宅，目前本项目已经基本完成销售。尚余少量车库，进入项目销项准备阶段。  |                                   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31                        | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 12,425.32                         | 11,299.66  | 17,065.28  |
|               | 总负债   | 3,138.23                          | 2,834.33   | 8,948.42   |
|               | 股东权益  | 9,287.09                          | 8,465.33   | 8,116.86   |
|               | 项目  | 2007 年                            | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 3,282.17                          | 817.79     | 52,180.16  |
|               | 营业成本  | 1,223.82                          | 413.11     | 33,254.19  |
|               | 营业利润  | 1,539.81                          | 586.13     | 11,074.11  |
|               | 净利润   | 821.76                            | 348.46     | 7,380.71   |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）                         | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 9,020.40  | 10,601.24                         | 1,580.83   | 17.53%     |

### 8、上海置城房地产有限公司

|        |   |                                    |          |      |
|--------|---|------------------------------------|----------|------|
| 公司名称   | 上海置城房地产有限公司   |                                    |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间  | 2001-5-18                          | 置地集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）  | 800                                | 法定代表人    | 俞卫中  |
|        | 注册地址  | 浦东新区枣庄路 683 号                      |          |      |
|        | 经营范围  | 房地产开发、经营，建材、装潢材料的销售，及其以上相关业务的咨询服务。 |          |      |
| 历史沿革   | 1、上海置城房地产有限公司成立于 2001 年 5 月 18 日，成立时注册资本为 800 万元。股权结构为：上海金杨投资管理中心出资 408 万元，占注册资本 51%；上海市城投房地产有限公司出资 232 万元，占注册资本 29%；上海市政动迁 |                                    |          |      |

|               |   |            |            |            |
|---------------|---|------------|------------|------------|
|               | 用房建设有限公司出资 160 万元，占注册资本 20%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。  |            |            |            |
|               | 2、经核查，上海置城房地产有限公司经依法批准设立并有效存续。  |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司为房地产项目公司，主要负责上海未来项目开发，该项目土地面积为 110,759 平方米，总建筑面积为 145,816 平方米。性质为商业住宅，目前本项目已经全部完成销售。进入项目销项阶段。 |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 17,440.38  | 17,861.13  | 21,335.92  |
|               | 总负债   | 10,727.51  | 11,006.91  | 14,355.64  |
|               | 股东权益  | 6,712.87   | 6,854.22   | 6,980.28   |
|               | 项目  | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 962.52     | /          | 28,680.17  |
|               | 营业成本  | 492.25     | /          | 12,106.24  |
|               | 营业利润  | 400.52     | -124.85    | 10,783.59  |
|               | 净利润   | -141.35    | -126.06    | 7,225.01   |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 6,667.45  | 6,718.41   | 50.96      | 0.76%      |

### 9、上海海派新苑置业有限公司

|               |   |                         |            |            |
|---------------|---|-------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海海派新苑置业有限公司  |                         |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2000-7-4                | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 500                     | 法定代表人      | 俞卫中        |
|               | 注册地址  | 宝山区阳曲路 1388 弄           |            |            |
|               | 经营范围  | 房地产开发；室内装潢；建材、装潢材料批发、零售 |            |            |
| 历史沿革          | 1、上海海派新苑置业有限公司于 2000 年 7 月 4 日成立。成立时注册资本为人民币 500 万元。股权结构为：上海城投房地产有限公司出资 450 万元，持股 90%；上海众仁工程技术咨询有限公司出资 50 万元，持股 10%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。<br>2、经核查，上海海派新苑置业有限公司经依法批准设立并有效存续。 |                         |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司为房地产项目公司，主要负责城投世纪名城项目开发，该项目土地面积为 117,151 平方米，总建筑面积为 166,664 平方米。性质为商业住宅，目前本项目已经全部完成销售。进入项目销项阶段。   |                         |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31              | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 7,462.24                | 7,454.20   | 9,549.90   |
|               | 总负债   | 1,371.66                | 1,354.79   | 3,214.82   |
|               | 股东权益  | 6,090.58                | 6,099.41   | 6,335.08   |
|               | 项目  | 2007 年                  | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 106.81                  | 0          | 22,774.05  |
|               | 营业成本  | 21.46                   | 0          | 12,414.30  |
|               | 营业利润  | 74.45                   | -234.81    | 8,080.13   |
|               | 净利润   | -8.83                   | -235.67    | 5415.29    |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）               | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |

|  |          |          |      |       |
|--|----------|----------|------|-------|
|  | 6,153.64 | 6,156.64 | 3.00 | 0.05% |
|--|----------|----------|------|-------|

### 10、上海城投置业管理有限公司

|               |  |   |            |            |
|---------------|--|---|------------|------------|
| 公司名称          | 上海城投置业管理有限公司   |   |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 1997-8-8  | 置地集团持股比例   | 70%        |
|               | 注册资本（万元）   | 500   | 法定代表人      | 邹明荣        |
|               | 注册地址   | 浦东南路 500 号  |            |            |
|               | 经营范围   | 房地产开发经营，物业管理，停车库管理，酒店业管理，会务服务，商务服务，咨询服务，代购代销，附设分支机构 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、上海城投置业管理有限公司前身为上海新建设大厦有限公司，成立于 1997 年 8 月 8 日。成立时，注册资本为人民币 2 亿元，股权结构为上海市城投房地产开发公司出资 1 亿 4000 万元，占注册资本 70%；上海市陆家嘴金融贸易区开发公司出资 2500 万元，占注册资本 12.5%；上海公交控股有限公司出资 2100 万元，占注册资本 10.5%；上海市浦东新区公共交通投资发展有限公司出资 1400 万元，占注册资本 7%。后经减资及多次股权转让，目前股权结构为：置地集团持股 70%；上海地产（集团）有限公司持股 30%。</p> <p>2、经核查，上海城投置业管理有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |   |            |            |
| 主要从事的业务       | 物业管理中涉及的主要服务项目包含：物业运作管理、办公楼租赁业务、会务接待、电影及会展、代聘文员接待、餐饮酒吧、代建改建工程等七个方面。  |   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31  | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 4,766.25  | 4,484.95   | 4,417.36   |
|               | 总负债  | 3,837.97  | 3,747.58   | 3,604.14   |
|               | 股东权益   | 928.28  | 737.36     | 813.21     |
|               | 项目   | 2007 年  | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 5,386.84  | 5,108.28   | 4,428.76   |
|               | 营业成本   | 3,237.75  | 3,564.08   | 2,719.13   |
|               | 营业利润   | 434.63  | 120.27     | 242.05     |
| 净利润           | 270.91   | 34.15   | -97.35     |            |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）   | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 768.45   | 1,102.45  | 334.00     | 43.46%     |

### 11、上海城投置业服务有限公司

|        |   |                                |          |      |
|--------|---|--------------------------------|----------|------|
| 公司名称   | 上海城投置业服务有限公司  |                                |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间  | 1993-7-21                      | 置地集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）  | 5000                           | 法定代表人    | 高德铨  |
|        | 注册地址  | 浦东南路 500 号                     |          |      |
|        | 经营范围  | 物业管理，建筑装饰，房地产信息咨询，建筑材料、装潢材料的销售 |          |      |
| 历史沿革   | <p>1、上海城投置业服务有限公司前身为上海市城投房地产开发公司，成立于 1993 年 7 月 21 日。成立时，注册资本为人民币 3000 万元，为上海市建设投资开发总公司全资子公司。后经多次股本变更及股权转让，目前股权结构为置</p> |                                |          |      |



|               |   |            |            |            |
|---------------|---|------------|------------|------------|
|               | 地集团全资子公司。<br>2、经核查，上海城投置业管理有限公司经依法批准设立并有效存续。      |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司原主要负责房产销售的售后服务，目前公司业务人员全部已并入上海城投置业管理有限公司，无实际运营。 |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 2,778.07   | 3,306.18   | 3,407.55   |
|               | 总负债   | 368.28     | 670.30     | 683.92     |
|               | 股东权益  | 2,409.78   | 2,635.88   | 2,723.62   |
|               | 项目  | 2007年      | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | -23.98     | 355.70     | 1,902.89   |
|               | 营业成本  | 72.23      | 50.42      | 1,174.54   |
|               | 营业利润  | -505.40    | -87.74     | 384.35     |
|               | 净利润   | -226.10    | -87.74     | 230.09     |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 2,471.24  | 5,585.73   | 3,114.50   | 126.03%    |

### （五）置地集团审计情况

置地集团近三年合并财务报表已经安永大华审计，并出具了安永大华业字(2008)第 618 号标准无保留意见的审计报告，置地集团近三年主要财务数据如下表所示：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

| 项目         | 2007-12-31       | 2006-12-31       | 2005-12-31       |
|------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产合计     | 6,787,914,649.86 | 5,665,144,347.61 | 3,640,922,167.45 |
| 非流动资产合计    | 604,633,737.23   | 598,052,192.34   | 175,345,238.64   |
| 资产总额       | 7,392,548,387.09 | 6,263,196,539.95 | 3,816,267,406.09 |
| 流动负债合计     | 3,920,296,393.82 | 3,578,274,806.01 | 2,478,301,947.98 |
| 非流动负债合计    | 1,408,160,985.21 | 457,989,562.66   | 237,569,472.49   |
| 负债总额       | 5,328,457,379.03 | 4,036,264,368.67 | 2,715,871,420.47 |
| 归属于母公司股东权益 | 2,057,262,307.69 | 2,171,915,446.32 | 1,000,188,650.21 |
| 少数股东权益     | 6,828,700.37     | 55,016,724.96    | 100,207,335.41   |
| 股东权益合计     | 2,064,091,008.06 | 2,226,932,171.28 | 1,100,395,985.62 |

#### 2、合并利润表主要数据

单位：元

| 项目   | 2007年          | 2006年          | 2005年            |
|------|----------------|----------------|------------------|
| 营业收入 | 501,776,594.93 | 562,549,772.73 | 1,101,528,341.90 |
| 营业成本 | 321,272,812.43 | 323,068,485.91 | 622,085,718.01   |

|              |                |                |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业利润         | 248,122,869.48 | 248,203,312.36 | 301,655,911.16 |
| 利润总额         | 254,123,413.95 | 250,031,128.46 | 310,726,789.33 |
| 净利润          | 141,630,086.32 | 176,336,185.66 | 198,451,274.37 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 156,503,202.08 | 172,599,072.52 | 177,541,364.90 |

## （六）评估情况

### 1、评估结果

本次评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。上海财瑞对置地集团进行了评估，并出具了沪财瑞评报（2007）3-156 号《企业价值评估报告书》。本次评估主要采用成本加和法进行评估。具体而言：对于货币资金、债权资产项目和负债项目，以基准日真实、存在的账面价值予以评定该类资产、负债的评估值，其中对债权资产及负债主要采用询证、替代程序确认其安全性及真实性，并进行账龄分析，确认其可收回价值，最后确认其评估值；对于长期投资—股权投资，审核被投资单位验资报告，取得被投资单位评估基准日评估报告，以其评估后股东权益总额按投资比例确定价值；对于固定资产——房屋建筑物采用市场比较法和收益法评估；对于固定资产——设备，按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

经评估，置地集团股东全部权益账面值为 2,385,002,767.71 元，调整后账面价值为 2,385,002,767.71 元，评估价值为 5,569,367,641.54 元，增值率为 133.52%，该评估结果已经上海市国资委核准，核准文号为沪国资评核[2007]36 号。

置地集团资产评估结果汇总表如下表所示：

单位：元

| 资产类型 | 帐面价值             | 调整后帐面价值          | 评估价值             | 增值额              | 增值率%   |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 流动资产 | 2,032,941,181.76 | 2,032,941,181.76 | 2,033,839,816.93 | 898,635.17       | 0.04   |
| 长期投资 | 1,891,659,012.54 | 1,891,659,012.54 | 5,037,081,945.23 | 3,145,422,932.69 | 166.28 |
| 固定资产 | 15,772,931.84    | 15,772,931.84    | 51,423,032.57    | 35,650,100.73    | 226.02 |
| 资产合计 | 3,940,373,126.14 | 3,940,373,126.14 | 7,122,344,794.73 | 3,181,971,668.59 | 80.75  |
| 流动负债 | 1,305,370,358.43 | 1,305,370,358.43 | 1,302,977,153.19 | -2,393,205.24    | -0.18  |
| 长期负债 | 250,000,000.00   | 250,000,000.00   | 250,000,000.00   |                  |        |
| 负债合计 | 1,555,370,358.43 | 1,555,370,358.43 | 1,552,977,153.19 | -2,393,205.24    | -0.15  |
| 股东权益 | 2,385,002,767.71 | 2,385,002,767.71 | 5,569,367,641.54 | 3,184,364,873.83 | 133.52 |

### 2、评估增值原因说明

置地集团是以房地产开发为主的投资性公司，评估基准日置地集团股东权益账面价值为 238,500.28 万元，评估价值为 556,936.76 万元，增值额 318,436.48 万元，增值率为 133.52%。增值原因主要为长期投资单位评估增值所致。

### (1) 长期股权投资单位评估情况汇总

单位：万元

| 序号 | 被投资单位名称       | 长期投资<br>帐面价值      | 投资比例<br>(%) | 长期投资<br>评估价值      | 增值额               | 增值率<br>(%)    |
|----|---------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 1  | 上海露香园置业有限公司   | 70,547.55         | 100         | 259,460.33        | 188,912.78        | 267.78        |
| 2  | 上海金虹桥国际置业有限公司 | 14,850.73         | 30          | 48,594.43         | 33,743.70         | 227.22        |
| 3  | 上海城投悦城置业有限公司  | 18,450.02         | 21.81       | 50,514.19         | 32,064.17         | 173.79        |
| 4  | 上海新凯房地产开发有限公司 | 20,300.00         | 100         | 46,424.11         | 26,124.11         | 128.69        |
| 5  | 上海韵意房地产开发有限公司 | 10,050.00         | 100         | 21,551.27         | 11,501.27         | 114.44        |
| 6  | 上海黄山合城置业有限公司  | 0                 | 25          | 9,935.48          | 9,935.48          | /             |
| 7  | 上海城协房地产有限公司   | 1,509.60          | 100         | 5,123.26          | 3,613.66          | 239.38        |
| 8  | 上海远洋宾馆有限公司    | 8,889.99          | 20.97       | 11,940.91         | 3,050.92          | 34.32         |
| 9  | 上海城投置业服务有限公司  | 2,619.42          | 100         | 5,585.72          | 2,966.30          | 113.24        |
| 10 | 上海周家嘴置业有限公司   | 8,520.83          | 100         | 10,601.24         | 2,080.41          | 24.42         |
| 11 | 上海城捷置业有限公司    | 600.00            | 60          | 2,044.71          | 1,444.71          | 240.79        |
| 12 | 上海中星瑞平置业有限公司  | 8,210.73          | 45          | 8,834.01          | 623.28            | 7.59          |
| 13 | 上海城投置业管理有限公司  | 537.71            | 70          | 771.72            | 234.01            | 43.52         |
| 14 | 上海海派新苑置业有限公司  | 6,104.83          | 100         | 6,156.64          | 51.81             | 0.85          |
| 15 | 上海飞骋置业有限公司    | 31.00             | 0.17        | 31.00             | 0                 | 0.00          |
| 16 | 上海置城房地产有限公司   | 6,835.54          | 100         | 6,718.41          | -117.13           | -1.71         |
| 17 | 上海城宁置业有限公司    | 11,107.95         | 100         | 9,420.78          | -1,687.17         | -15.19        |
|    | <b>合计</b>     | <b>189,165.90</b> |             | <b>503,708.19</b> | <b>314,542.29</b> | <b>166.28</b> |

### (2) 长期股权投资单位评估增值原因、评估方法等

#### ① 评估增值原因分析

上述 17 家被投资单位合计评估增值 31.45 亿元，评估增值的主要原因是其存货增值所致，即被投资单位拥有的存量房产、待开发地块、在建商品房及在建配套商品房等评估增值。上述被投资单位存货和净资产评估增值情况如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 被投资单位名称       | 开发项目名称 | 评估方法                                  | 项目进度      | 置地集团占比(%) | 存货——开发成本   |            |            |        |            | 评估主要参数  |
|----|---------------|--------|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|--------|------------|---|
|    |               |        |                                       |           |           | 帐面值        | 评估值        | 增值额        | 增值率(%) | 按权益折算增值额   |   |
| 1  | 上海露香园置业有限公司   | 露香园    | 成本法                                   | 拟建        | 100       | 423,566.27 | 612,077.30 | 188,511.03 | 44.51  | 188,511.03 | 一期熟地楼面单价 3.17 万元/M <sup>2</sup> ，周边楼盘销售均价 6-8 万元/M <sup>2</sup> 。   |
| 2  | 上海金虹桥国际置业有限公司 | 金虹桥    | 成本法                                   | 拟建        | 30        | 112,946.18 | 225,384.48 | 112,438.30 | 99.55  | 33,731.49  | 楼面单价 15,874.83 元/M <sup>2</sup> ，可参考地块 2007 年 2 月成交楼面单价 19,073 元/M <sup>2</sup>   |
| 3  | 上海城投悦城置业有限公司  | 悦城项目   | 市场比较法                                 | 拟建        | 21.81     | 169,189.29 | 316,207.86 | 147,018.57 | 86.90  | 32,064.75  | 住宅用地折合楼面地价为 10,687 元/M <sup>2</sup> ，综合用地折合楼面地价为 8,517 元/M <sup>2</sup> 。可参考案例中，新江湾城D1 地块 2007 年 6 月成交楼面地价为 12,509 元/M <sup>2</sup> ；D3 地块 2007 年 11 月成交楼面地价为 2 万元/M <sup>2</sup> 。 |
| 4  | 上海新凯房地产开发有限公司 | 新凯家园   | 一期按照“产成品”进行测算，售价按合同约定价确定<br>二期采用假设开发法 | 一期完工、二期在建 | 100       | 88,651.98  | 135,496.61 | 46,844.63  | 52.84  | 46,844.63  | 多层按照 3,800 元/M <sup>2</sup> ，小高层按照 4,100 元/M <sup>2</sup> 。   |
| 5  | 上海韵意房地产开发有限公司 | 韵意项目   | 假设开发法                                 | 拟建        | 100       | 22,304.00  | 44,784.47  | 22,480.47  | 100.79 | 22,480.47  | 多层按照 3,800 元/M <sup>2</sup> ，小高层按照 4,100 元/M <sup>2</sup> 。   |
| 6  | 上海黄山合城        | 金桥瑞仕花园 | 市场比较法                                 | 在建        | 25        | 91,397.87  | 132,397.71 | 40,999.84  | 44.86  | 10,249.96  | 楼面单价为 8,024 元/M <sup>2</sup> ，目前该楼盘   |

|    |              |          |   |    |     |            |              |            |        |            |   |
|----|--------------|----------|---|----|-----|------------|--------------|------------|--------|------------|---|
|    | 置业有限公司       |          |   |    |     |            |              |            |        |            | 销售单价为26,000元/M <sup>2</sup> 。   |
| 7  | 上海城协房地产有限公司  | 城协项目     | 假设开发法                                     | 拟建 | 100 | 20,924.58  | 24,776.12    | 3,851.54   | 18.41  | 3,851.54   | 多层按照3,798元/M <sup>2</sup> ，高层按照4,098元/M <sup>2</sup> 。                                    |
| 8  | 上海周家嘴置业有限公司  | 现代星洲城    | 商铺销售单价采用收益法和市场比较法评估权重各为50%求得，住宅和车位采用市场比较法 | 完工 | 100 | 1,129.52   | 2,747.52     | 1,618.00   | 143.25 | 1,618.00   | 商铺单价为16,593元/M <sup>2</sup> ；住宅单价为8,660元/M <sup>2</sup> ；地下停车位按照9.9万元/个，地上停车位按照10.72万元/个。 |
| 9  | 上海城捷置业有限公司   | 金鹤新城·城杰苑 | 假设开发法                                     | 在建 | 60  | 29,217.56  | 31,642.40    | 2,424.84   | 8.30   | 1,454.90   | 多层按照3,490元/M <sup>2</sup> ，高层按照3,760元/M <sup>2</sup> 。                                    |
| 10 | 上海中星瑞平置业有限公司 | 江南星城     | 市场比较法                                     | 完工 | 45  | 2,545.00   | 3,344.34     | 799.34     | 31.41  | 359.70     | 存货全部为地下车库，9.6万元/个。  |
| 11 | 上海置城房地产有限公司  | 上海未来     | 市场比较法                                     | 完工 | 100 | 364.48     | 388.46       | 23.98      | 6.58   | 23.98      | 公寓的评估单价为10,900元/M <sup>2</sup> ；别墅根据销售合同确定的销售总价3,308,250元。                                |
| 12 | 上海城宁置业有限公司   | 城宁花苑     | 市场比较法                                     | 完工 | 100 | 782.88     | 1,202.84     | 419.96     | 53.64  | 419.96     | 商品房的评估单价为17,650元/M <sup>2</sup> ；地下车位的评估单价为14.3万元/个。                                      |
| 合计 |              |          |   |    |     | 963,019.61 | 1,530,450.11 | 567,430.50 | 58.92  | 341,610.42 | /   |

②在建地产项目自销售（预售）以来的价格走势

置地集团在建地产项目中已开始销售的包括新凯家园和金桥瑞仕花园两个项目。

新凯家园一期已完工并对外销售，2007年，销售均价为多层3,800元/M<sup>2</sup>，高层4,100元/M<sup>2</sup>。自2008年以来，销售均价为多层3,900元/M<sup>2</sup>，高层4,200元/M<sup>2</sup>。

金桥瑞仕花园一期2006年10月18日开盘，销售均价为14,180元/M<sup>2</sup>；2007年3

月 28 日，二期开盘，销售均价为 15,125 元/M<sup>2</sup>；2007 年 5 月 18 日，二期加推了 170 套住宅，销售均价为 15,535 元/M<sup>2</sup>；2007 年 6 月 28 日，二期再推 159 套住宅，销售均价为 16,317 元/M<sup>2</sup>；2007 年 11 月 20 日，金桥瑞仕花园三期开盘，销售均价为 24,754 元/M<sup>2</sup>。

### ③长期股权投资单位的评估方法

上述房地产项目评估方法、评估计算公式、主要参数、土地增值税等情况情况如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 存货评估方法                    | 计算公式   | 主要参数说明   | 土地增值税情况  |
|----|------|---------------------------|--|--|--|
| 1  | 露香园  | 成本法                       | 土地使用权价值=土地取得费用+管理费用+利息+利润+土地出让金-土地增值税  | 评估一期熟地楼面单价 3.17 万元/M <sup>2</sup> ,周边楼盘销售均价 6-8 万元/M <sup>2</sup> 。  | 经计算得出增值额为 148,282.77 万元，增值率为 29%，评估时扣除土地增值税 44,485 万元。   |
| 2  | 金虹桥  | 成本法                       | 评估价值=土地取得成本评估值+已投入的项目前期费用及管理费用评估值-土地增值税  | 评估楼面单价 15,874.83 元/M <sup>2</sup> ,可参考地块 2007 年 2 月成交楼面单价 19,073 元/M <sup>2</sup> 。  | 经计算得出增值额为 93,930.32 万元，增值率为 58%，评估时扣除土地增值税 29,523.26 万元。 |
| 3  | 悦城项目 | 市场比较法                     | 待估宗地价格=比较实例价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数 | 评估住宅用地折合楼面地价为 10,687 元/M <sup>2</sup> ，综合用地折合楼面地价为 8,517 元/M <sup>2</sup> 。可参考案例中，新江湾城 D1 地块 2007 年 6 月成交楼面地价为 12,509 元/M <sup>2</sup> ；D3 地块 2007 年 11 月成交楼面地价为 2 万元/M <sup>2</sup> 。 | 经计算得出增值额为 115,013 万元，增值率为 49%，土地增值税为 34,503.91 万元        |
| 4  | 新凯家园 | 一期按照“产成品”进行测算，销售价按合同约定价确定 | 一期计算公式：评估值=不含税销售单价×(1-销售费用率-土地增值税-销售税金及附加-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率))×净利润折减率)×产成品数量                                     | 配套商品房售价按合同约定价(多层按照 3,800 元/M <sup>2</sup> ，小高层按照 4,100 元/M <sup>2</sup> )确定。   | 一期增值率为 11%，免征土地增值税。                                      |
|    |      | 二期采用假设开发法                 | 二期计算公式：土地评估价值=开发完成后的房地产售价-开发成本-专业费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发净利润   | 1、续建完成后的配套商品房售价：按合同约定价(多层按照 3800 元/M <sup>2</sup> ，小高层按照 4100 元/M <sup>2</sup> )确定；2、续建成本：通过比较法或类似建筑工程概预算的方法来估算；3、专业费用：取建筑费的 6%；4、投资利息：采用动态分析方式，地价、                                    | 二期增值率为 17%，免征土地增值税。                                      |

|   |        |       |   |   |   |
|---|--------|-------|---|---|---|
|   |        |       |   | 建筑费、专业费用均已考虑了时间因素，实际上已含利息，故在此不再单独计算利息；5、税费：根据上海市现行房地产开发销售税费标准，包括“二税一费”等，计为销售额的 5.55%，计算基数为售楼价；6、销售费用：即指在销售过程中发生的广告宣传费及销售代理费等，本次按售楼价的 2% 计取；7、开发商利润：开发商利润在折现率（12%）中考虑。   |   |
| 5 | 韵意项目   | 假设开发法 | 评估价值=开发完成后的房地产售价-开发成本-专业费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发净利润           | 1、续建完成后的配套商品房售价：参考新凯项目（多层按照 3800 元/M <sup>2</sup> ，小高层按照 4100 元/M <sup>2</sup> ）确定；2、续建成本：通过比较法或类似建筑工程概预算的方法来估算；3、专业费用：取建筑费的 6%；4、投资利息：采用动态分析方式，地价、建筑费、专业费用均已考虑了时间因素，实际上已含利息，故在此不再单独计算利息；5、税费：根据上海市现行房地产开发销售税费标准，包括“二税一费”等，计为销售额的 5.55%，计算基数为售楼价；6、销售费用：即指在销售过程中发生的广告宣传费及销售代理费等，本次按售楼价的 2% 计取；7、开发商利润：开发商利润在折现率（11%）中考虑。    | 增值率为 13.07%，免征土地增值税。  |
| 6 | 金桥瑞仕花园 | 市场比较法 | 评估值=土地使用权价格+开发成本-工程形象进度与付款进度的差异-土地增值税                     | 评估楼面单价为 8,024 元/M <sup>2</sup> ，目前该楼盘销售单价为 26,000 元/M <sup>2</sup> 。  | 经计算得出增值额为 36,475.44 万元，增值率为 56.27%，评估时扣除土地增值税 11,349.28 万元。 |
| 7 | 城协项目   | 假设开发法 | 评估价值=开发完成后的房地产售价-开发成本-专业费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发净利润-所得税-土地增值税 | 1、续建完成后的配套商品房售价：按合同约定价（多层按照 3,798 元/M <sup>2</sup> ，高层按照 4,098 元/M <sup>2</sup> ）确定；2、续建成本：通过比较法或类似建筑工程概预算的方法来估算；3、专业费用：取建筑费的 6%；4、投资利息：采用动态分析方式，地价、建筑费、专业费用均已考虑了时间因素，实际上已含利息，故在此不再单独计算利息；5、税费：根据上海市现行房地产开发销售税费标准，包括“二税一费”等，计为销售额的 5.55%，计算基数为售楼价；6、销售费用：即指在销售过程中发生的广告宣传费及销售代理费等，本次按售楼价的 0.5% 计取；7、开发商利润：开发商利润在折现率（12%）中考虑。 | 经测算，扣除金额超过房产售价，未增值，故不予缴纳土地增值税。                              |

|    |          |  |   |  |  |
|----|----------|--|---|--|--|
| 8  | 现代星洲城    | 商铺销售单价采用收益法和市场比较法评估权重各为 50%求得,住宅和车位采用市场比较法 | 产成品的评估值=产品营业收入-销售费用-全部税金-适当税后净利润=产品营业收入[1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)]×净利润折减率] | 1、商铺的评估单价为 16,593 元/平方米;<br>2、住宅的评估单价为 8,660 元/平方米; 3、地下 121 个停车位按照 9.9 万元/个,地上 8 个停车位按照 10.72 万元/个。   | 本次评估前审计已对该公司的应交土地增值税进行清算,并计入在应交税金科目。   |
| 9  | 金鹤新城·城杰苑 | 假设开发法                                      | 在建开发产品评估值=续建完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售税费-续建投资利润-所得税-土地增值税                                  | 1、续建完成后的配套商品房售价:按合同约定价(多层按照 3,490 元/M <sup>2</sup> ,高层按照 3,760 元/M <sup>2</sup> )确定; 2、续建成本:通过比较法或类似建筑工程概预算的方法来估算; 3、管理费用:根据续建成本的一定比例予以估算,一般按 5%计取; 4、投资利息:根据开发规模及项目特点,按建设开发期和同期银行现行基准贷款利率计算; 5、销售税费:销售费用取销售收入 3%,税率取收入的 5.55%; 6、续建部分利润:参照企业绩效评价标准值中全国房地产全行业成本费用利润率(平均值) 5.7%; 7、所得税率取 25%。 | 经计算,不需缴纳土地增值税。   |
| 10 | 江南星城     | 市场比较法                                      | 委托房地产评估值=可比房地产成交价×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数                                       | 1、销售单价:采用市场比较法求得<br>2、存货全部为地下车库,最终取 96,000 元/个。  | 增值额为 5,507,472 元,增值率为 47.17%,评估时扣除土地增值税 1,652,241.60 元。  |
| 11 | 上海未来     | 市场比较法                                      | 评估值=市场价值-销售费用-销售税金-土地增值税-所得税-净利润折减值   | 1、销售单价:采用市场比较法求得; 2、94.5M <sup>2</sup> 的公寓的评估单价为 10,900 元/M <sup>2</sup> ; 3、300.75M <sup>2</sup> 的别墅根据销售合同约定的销售总价 3,308,250 元。  | 本次评估前审计已对该公司的应交土地增值税进行清算,并计入在应交税金科目。   |
| 12 | 城宁花苑     | 市场比较法                                      | 评估价值=[1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)]×净利润折减率]-应交土地增值税                           | 1、销售单价:采用市场比较法求得; 2、145.78M <sup>2</sup> 的商品房的评估单价为 17,650 元 M <sup>2</sup> ; 3、102 个地下车库车位的评估单价为 143,000 元/个。   | 1、商品房的增值额为 1,083,397.24 元,增值率为 72.88%,评估时扣除土地增值税 359,028.76 元; 2、车库的增值额为 5,725,761.28 元,增值率为 64.62%,评估时扣除土地增值税 1,847,292.58 元。 |

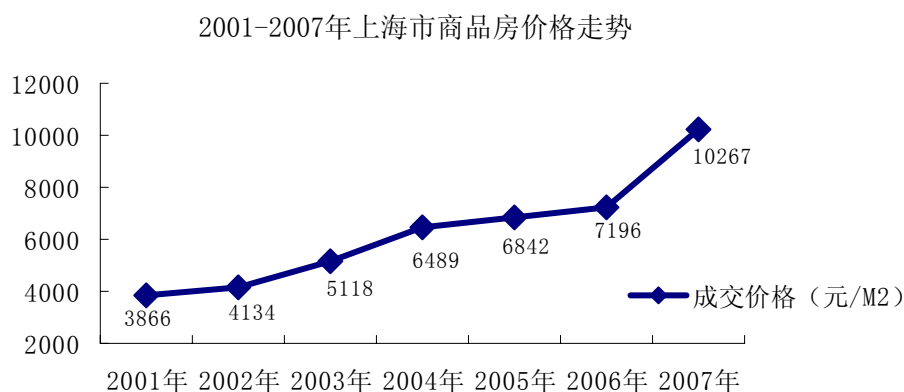
### (3) 长期股权投资单位评估增值具体分析

从《长期股权投资单位评估情况汇总》表格数据可以看出,序号 1-5 五家公司合



计评估增值 29.23 亿元，约占评估增值总额的 92.94%，因此，我们主要对序号 1-5 五家被投资单位的评估增值情况进行具体分析。

上述五家被投资单位评估增值的主要原因是其拥有的存量房产、待开发地块、在建商品房及在建配套商品房等存货评估增值所致。最近几年，上海的土地价格及商品房成交价格增长较快，2001-2007 年上海市商品房成交价格走势图如下：



由于上海市房地产市场最近几年的上升走势，上述五家被投资单位的存货（即存量房产、待开发地块、在建商品房及在建配套商品房等）价值增值，上述五家被投资单位评估增值的具体原因分析如下：

### ①上海露香园置业有限公司

#### A、露香园置业评估基本情况

置地集团持有露香园置业 100%的股权，露香园置业“存货—开发成本”的账面值为 423,566.27 万元，评估值为 612,077.30 万元，增值额 188,511.03 万元，增值率 44.51%。

露香园置业开发的地块位于上海市黄浦区人民路以东、以南、河南南路以西、方浜中路以北处 515、526 街坊地块，整个基地占地面积 15.48 公顷，容积率 2.53，规划地上总建筑面积 39.161 万平方米（其中一期规划建筑面积为 19.275 万平方米、二期规划建筑面积为 19.886 万平方米），地下建筑面积预计不低于 15 万平方米，地上部分住宅占 85%、商办占 15%。现一期动迁已完结，二期动迁尚未开始。该地块尚未开工建设，亦未进行销售，目前没有销售（或预售）价格。

#### B、评估方法选取的合理性分析

由于上海市中心区近年无类似住宅用途的地块挂牌出让案例，无法选用市场比较法对露香园置业开发地块进行评估。鉴于评估对象开发成本的构成较为清晰，主要由毛地土地出让金和动迁成本两块组成，而市区土地的主要取得成本即为动迁成本，自动拆迁管理办法实施以来，上海市动拆迁价格较为透明，较能体现市场规律和地块的实际价值，评估机构采用成本法对评估对象进行评估，并采用假设开发法对评估结果进行核验。

### C、评估增值合理性分析

评估机构采用成本法进行评估计算得“存货——开发成本”的评估价值为 612,077.5 万元，其中一期熟地评估价值为 611,025.27 万元，折合楼面地价 31,700 元/平方米（未包括地下建筑面积摊薄）。

同时，评估机构采用假设开发法对上述地块的评估价值进行核验，假设住宅销售均价为 47,000 元/平方米，商业销售均价为 110,000 元/平方米，计算得出一期熟地评估价值为 613,617.67 万元。

在评估基准日，与评估对象的未来规划类似的新天地板块楼盘销售情况如下表所示：

| 楼盘名称    | 位置                       | 评估基准日销售或二手房成交均价(元/M <sup>2</sup> ) |
|---------|--------------------------|------------------------------------|
| 翠湖天地    | 顺昌路 168 号，距露香园项目约 1.4 公里 | 一期雅苑：40,000-48,000                 |
|         |                          | 二期御苑：60,000-70,000                 |
| 华府天地    | 马当路 222 弄，距露香园项目约 1.8 公里 | 70,000~80,000                      |
| 济南路 8 号 | 济南路 8 号，距露香园项目约 1.1 公里   | 70,000                             |

露香园置业本次土地评估增值合理。

## ②上海金虹桥国际置业有限公司

### A、金虹桥置业评估基本情况

置地集团持有金虹桥置业 30%的股权，金虹桥置业“存货——开发成本”账面值为 112,946.19 万元，评估值为 225,384.48 万元，增值额 112,438.30 万元，增值率 99.55%。

“金虹桥国际中心”项目位于上海市长宁区天山路街道 115 街坊 2/1 丘地块，土地面积为 35,494 平方米，土地为出让性质的商业、办公、文化娱乐用地，规划总建

筑面积为 262,476 平方米（其中地上建筑面积为 141,976 平方米，地下建筑面积为 120,500 平方米）。该地块尚未开工建设，亦未进行销售，目前没有销售（或预售）价格。

### **B、评估方法选取的合理性分析**

考虑到评估对象为待开发建造的土地，评估机构遵循房地产评估法规和规范，采用假设开发法及成本法进行评估。因假设开发法评估结果均建立在假设条件下产生的，不确定性因素较多，成本法更能反映开发项目的市场价值，评估机构最终确定以成本法评估值作为该开发项目的评估值，具体测算时，待开发建造土地的评估价值为土地取得成本的评估值加上已投入的项目前期费用及管理费用的评估值，土地取得成本的评估值采用市场比较法求取，项目前期费用及管理费用根据具体发生的相关成本进行评估。

### **C、评估增值合理性分析**

评估机构采用成本法进行评估计算得出“存货——开发成本”的评估价值为 225,384.48 万元，折合楼面单价 15,874.83 元/平方米（未包括地下面积的摊薄）。

与金虹桥置业开发地块所处同一区位和同一供需圈的长宁区 100 街坊 16/1 丘地块与金虹桥开发地块毗邻，其 2007 年 2 月成交的楼面单价为 19,073 元/平方米。参考上述案例，金虹桥置业土地评估增值合理。

## **③上海城投悦城置业有限公司**

### **A、悦城置业评估基本情况**

置地集团持有悦城置业 21.81%的股权，悦城置业“存货——开发成本”账面价值为 169,189.29 万元，评估价值为 316,207.86 万元，增值额为 147,018.57 万元，增值率 86.90%。

该项目位于上海市新江湾城 C5 地块（共四块地块），其中住宅总土地面积为 117,165.20 平方米，地上总建筑面积 210,897.36 平方米，地下总建筑面积 51,731.59 平方米；综合用地总土地面积 72,399 平方米，地上总建筑面积 144,798 平方米，地下总建筑面积 99,767 平方米。该地块为熟地状态，尚未开工建设，亦未进行销售，不存在销售（或预售）价格。

### **B、评估方法选取的合理性分析**

评估机构针对新江湾城 C5 地块的特点，认为在该地区或同类地区内可以找到相同用途已成交宗地的可比案例，故采用市场比较法进行评估，并采用假设开发法对评估结果进行核验。

### C、评估增值合理性分析

评估机构采用市场比较法进行评估计算得出“存货——开发成本”的评估价值为 316,207.86 万元，住宅用地折合楼面地价为 10,687 元/平方米，综合用地折合楼面地价为 8,517 元/平方米。新江湾城 2007 年成交案例中，2007 年 6 月 21 日，浙江绿城以 12.6 亿元的价格拍卖取得新江湾城 D1 地块，折合楼面地价为 12,509 元/平方米；2007 年 11 月 8 日，仁恒置业以 13.01 亿元的价格拍卖取得新江湾城 D3 地块，折合楼面地价为 20,000 元/平方米。参考上述案例，悦城置业土地评估增值合理。

## ④上海新凯房地产开发有限公司

### A、新凯公司评估基本情况

置地集团持有新凯公司 100%的股权，新凯公司“存货—开发项目”账面值为 88,651.98 万元，评估值为 135,496.61 万元，增值额为 46,844.63 万元，增值率 52.84%。

新凯公司的存货系新凯公司的开发成本，新凯一期与新凯二期的开发项目合称为“新凯家园”。新凯一期土地面积为 239,274 平方米，建筑面积为 350,106.15 平方米；新凯二期土地面积为 266,990 平方米，规划建筑面积为 409,415.23 平方米。新凯家园项目属于上海市重大工程配套商品房项目，由政府调配，定向供应。新凯一期已全部完工，仅剩余小部分零星工程尚未完工，截至评估基准日，新凯一期已经销售 175,626.35 平方米（其中 128,386.2 平方米已销售但未结转收入）；新凯二期现处于待开发状态，部分公建配套工程正在施工中。

### B、评估方法选取的合理性分析

新凯家园项目属于上海市重大工程配套商品房项目，由政府调配，定向供应。新凯一期截至评估基准日几乎全部完工，根据实际销售情况按照“产成品”进行评估；新凯二期截至评估基准日处于待开发状态，针对评估对象作为配套商品房的售价已经确定的具体情况，采用假设开发法进行评估；新凯公司开发的商铺参考周边地区商铺的成交案例，采用假设开发法进行评估。

### C、评估增值合理性分析

新凯一期产成品的评估价值为 95,256.05 万元,新凯二期的评估价值为 40,240.56 万元。

根据相关“定向供应协议”，多层房屋的售价为 3,800 元/平方米、高层房屋的售价为 4,100 元/平方米，新凯二期商铺的售价参考周边地区商铺的成交案例确定为 10,000 元/平方米，新凯一期的商铺售价在新凯二期商铺售价的基础上考虑折现等因素后，确定商铺的售价为 8,929 元/平方米。评估基准日周边地区商铺的成交案例如下：

| 楼盘名称 | 位置                | 性质 | 售价           |
|------|-------------------|----|--------------|
| 金港花园 | 横港路 615 号         | 商铺 | 13,800 元/平方米 |
| 中京苑  | 沪松公路 2814 号       | 商铺 | 20,000 元/平方米 |
| 润和苑  | 西安路 7 号、29 号、31 号 | 商铺 | 10,000 元/平方米 |
| 泗海怡家 | 沪松公路 2519 弄 13 号  | 商铺 | 12,000 元/平方米 |

新凯家园土地取得成本折合楼面地价为 450 元/平方米，而新凯家园项目建成后的销售价格已经确定（多层房屋为 3,800 元/平方米、高层房屋为 4,100 元/平方米），新凯公司土地评估增值合理。

#### ⑤上海韵意房地产开发有限公司

##### A、韵意公司评估基本情况

置地集团持有韵意公司 100%的股权，韵意公司“存货——在产品”调整后账面值为 22,304.00 万元，评估值为 44,784.47 万元，增值额 22,480.47 万元，增值率 100.79%。

该地块位于上海市松江区泗泾镇古楼村，根据“土地出让合同附件—土地使用条件”的要求进行评估测算，该地块土地面积为 335,739 平方米，规划建筑面积为 436,400 平方米，地上车位 1,800 个。该地块尚未开工建设，亦未进行销售，由于韵意项目亦属于上海市重大工程配套商品房项目，其售价参考周边的“新凯家园”项目的售价。

##### B、评估方法选取的合理性分析

韵意项目属于上海市重大工程配套商品房项目，由政府调配，定向供应。韵意项目截至评估基准日处于待开发状态，针对评估对象作为配套商品房的售价已经确定的

具体情况，采用假设开发法进行评估；韵意公司开发的商铺参考周边地区商铺的成交案例，采用假设开发法进行评估。

### C、评估增值合理性分析

韵意公司开发地块的评估价值为 44,784.47 万元。

该地块为上海市重大工程配套商品房基地，建成房源定向供应，参考配套商品商品定价机制及参考周边的“新凯家园”项目于评估基准日的售价标准，即多层按照 3,800 元/平方米、高层按照 4,100 元/平方米、商铺按照 10,000 元/平方米进行销售。

韵意项目土地取得成本折合楼面地价为 500 元/平方米，而韵意项目建成后的销售价格已经确定（多层房屋为 3,800 元/平方米、高层房屋为 4,100 元/平方米），韵意公司土地评估增值合理。

#### （4）公司及独立财务顾问对相关地产项目评估增值合理性的结论意见

从长期股权投资单位存货和净资产评估增值情况表格数据可见，12 家被投资单位存货按权益折算增值额为 341,610.42 万元，增值率为 58.92%，由于房地产企业普遍资产负债率较高，整体而言，经评估置地集团股东权益增值 318,436.49 万元，增值率为 133.52%。在对长期股权投资单位进行评估时，除配套商品房项目由于售价基本确定而采用假设开发法进行评估外，其他项目均采用市场比较法或成本法进行评估，与周边楼盘或可比区域楼盘成交单价相比，被投资单位评估单价合理。

综上，公司董事会及独立财务顾问认为：本次置地集团资产评估增值合理。

#### （七）置地集团房地产开发的具体情况

截止至 2007 年 9 月 30 日，置地集团已开发完工、开发建设中以及拟开发的主要房地产项目如下：

| 序号 | 项目名称   | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 总建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 开发主体          | 置地集团占比 | 类别 | 项目进度 |
|----|--------|------------------------|-------------------------|---------------|--------|----|------|
| 1  | 城投世纪名城 | 117,151                | 166,664                 | 上海海派新苑置业有限公司  | 100%   | 住宅 | 已完工  |
| 2  | 城宁花苑   | 12,940                 | 38,780.67               | 上海城宁置业有限公司    | 100%   | 住宅 | 已完工  |
| 3  | 上海未来   | 110,759                | 145,816                 | 上海置城房地产有限公司   | 100%   | 住宅 | 已完工  |
| 4  | 江南星城   | 291,479                | 354,094                 | 上海中星瑞平置业有限公司  | 45%    | 住宅 | 已完工  |
| 5  | 现代星洲城  | 84,621                 | 223,817                 | 上海周家嘴置业有限公司   | 100%   | 住宅 | 已完工  |
| 6  | 新凯家园一期 | 239,274                | 350,106.15              | 上海新凯房地产开发有限公司 | 100%   | 住宅 | 已完工  |

|    |          |           |            |               |        |           |  |    |
|----|----------|-----------|------------|---------------|--------|-----------|--|----|
|    | 新凯家园二期   | 266,990   | 409,415.23 |               |        |           |  | 在建 |
| 7  | 金鹤新城·城杰苑 | 90,504    | 128,042    | 上海城捷置业有限公司    | 60%    | 住宅        |  | 在建 |
| 8  | 金桥瑞仕花园   | 111,007   | 197,262    | 上海黄山合城置业有限公司  | 25%    | 住宅        |  | 在建 |
| 9  | 露香园      | 154,800   | 391,610    | 上海露香园置业有限公司   | 100%   | 住宅        |  | 拟建 |
| 10 | 韵意项目     | 335,739   | 436,400    | 上海韵意房地产开发有限公司 | 100%   | 住宅        |  | 拟建 |
| 11 | 城协项目     | 153,800   | 273,708    | 上海城协房地产有限公司   | 100%   | 住宅/<br>商业 |  | 拟建 |
| 12 | 悦城项目     | 189,564.9 | 507,193.95 | 上海城投悦城置业有限公司  | 21.81% | 综合        |  | 拟建 |
| 13 | 金虹桥      | 35,494    | 262,476    | 上海金虹桥国际置业有限公司 | 30%    | 综合        |  | 拟建 |

注：1、以上拟建项目名称为暂定名。

2、已完工项目土地面积为土地证面积，总建筑面积为实际竣工面积。

3、在建和拟建项目土地面积为土地证面积或土地转让合同面积，总建筑面积为规划面积。

### 1、已开发完工项目

置地集团已开发完工项目基本情况汇总如下：

| 序号 | 地点 | 项目名称   | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 竣工时间    | 开发模式 | 销售比例 | 是否分包 | 工程质量 |
|----|----|--------|------------------------|------------------------|---------|------|------|------|------|
| 1  | 上海 | 城投世纪名城 | 117,151                | 166,664                | 2005.10 | 自主   | 100% | 否    | 合格   |
| 2  | 上海 | 城宁花苑   | 12,940                 | 38,780.67              | 2006.10 | 自主   | 100% | 否    | 合格   |
| 3  | 上海 | 上海未来   | 110,759                | 145,816                | 2004.12 | 自主   | 100% | 否    | 合格   |
| 4  | 上海 | 江南星城   | 291,479                | 354,094                | 2005.10 | 合作   | 100% | 否    | 合格   |
| 5  | 上海 | 现代星洲城  | 84,621                 | 223,817                | 2005.5  | 自主   | 100% | 否    | 合格   |

#### (1) 城投世纪名城

##### ①项目概况

城投世纪名城项目位于上海市宝山区阳曲路1388弄。项目类型为住宅开发（部分房源作为上海市重大工程配套商品房使用）。该项目占地面积约117,151 平方米，总建筑面积166,664平方米（可销售面积为155,222.86平方米），容积率为1.35。该项目由上海海派新苑置业有限公司（置地集团全资子公司）自主开发。

##### ②土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，包括：建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房预售证、房产

证等。该项目土地获得、开工建设和销售等过程符合法律、法规和相关规定的要求。

③完工时间及销售情况

该项目已于2005年10月完工，且已全部销售完毕，实现销售收入60,317万元，销售资金回笼率100%。

④施工单位和监理单位

| 项目名称   | 总承包施工单位      |      | 监理单位         |      |
|--------|--------------|------|--------------|------|
|        | 单位名称         | 资质等级 | 单位名称         | 资质等级 |
| 城投世纪名城 | 浙江海滨建设集团有限公司 | 特级   | 上海联合工程咨询有限公司 | 甲级   |
|        | 上海锦惠建筑工程有限公司 | 一级   |              |      |
|        | 龙元建设集团股份有限公司 | 一级   |              |      |

施工单位的基本情况如下：

|               |                     |                    |                 |
|---------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| 总承包施工单位名称     | 浙江海滨建设集团有限公司        | 上海锦惠建筑工程有限公司       | 龙元建设集团股份有限公司    |
| 注册资本          | 31,558 万元           | 5,880 万元           | 8,000 万元        |
| 法人代表          | 杭国涛                 | 林珏                 | 赖振元             |
| 注册地址          | 浙江上虞市百官街道舜江东路 311 号 | 上海市崇明县新河镇新申路 921 号 | 浙江象山县丹城新丰路 19 号 |
| 资质等级          | 特级                  | 一级                 | 特级              |
| 与置地集团是否存在关联关系 | 否                   | 否                  | 否               |

⑤工程质量情况

该项目已通过了上海市工程质量安全监督总站的综合验收并全部交付使用，工程质量合格，截止目前没有发生任何质量纠纷的情况。

⑥共用部分和共用设施设备维修基金的执行情况

公司已按市房地局有关文件，在取得房地产权证之前足额交纳了房屋维修基金。维修基金将按规定由业主委员会负责使用。

**(2) 城宁花苑**

①项目概况



城宁花苑项目位于上海市长宁区长宁路1318弄。项目类型为住宅开发。该项目占地面积约12,940平方米（19.41亩），总建筑面积38,780.67平方米，可售面积31,965平方米，容积率为2.5。该项目由上海城宁置业有限公司（置地集团全资子公司）自主开发。

②土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房预售证、房产证等。该项目土地获得、开工建设和销售等过程符合法律、法规和相关规定的要求。

③完工时间及销售情况

该项目已于2006年10月完工，且已全部销售完毕，实现销售收入47,892.51万元，销售资金回笼率100%。

④施工单位和监理单位

| 项目名称 | 总承包施工单位     |      | 监理单位       |      |
|------|-------------|------|------------|------|
|      | 单位名称        | 资质等级 | 单位名称       | 资质等级 |
| 城宁花苑 | 上海市第七建筑有限公司 | 特级   | 上海海龙监理有限公司 | 甲级   |

施工单位的基本情况：

|               |              |
|---------------|--------------|
| 总承包施工单位名称     | 上海市第七建筑有限公司  |
| 注册资本          | 30,000 万元    |
| 法人代表          | 陆绍机          |
| 注册地址          | 上海市武夷路 150 号 |
| 资质等级          | 特级           |
| 与置地集团是否存在关联关系 | 否            |

⑤工程质量情况

该项目已通过了上海市工程质量安全监督总站的综合验收并全部交付使用，工程质量合格，截止目前没有发生任何质量纠纷的情况。

⑥共用部分和共用设施设备维修基金的执行情况

公司已按市房地局有关文件，在取得房地产权证之前足额交纳了房屋维修基金。

维修基金将按规定由业主委员会负责使用。

### （3）上海未来

#### ①项目概况

上海未来项目位于上海市浦东新区云山路835弄。项目类型为住宅开发。该项目占地面积约110,759平方米，总建筑面积约145,816平方米（可销售面积为136,300.22平方米），容积率为 1.29。该项目由上海置城房地产有限公司（置地集团全资子公司）自主开发。

#### ②土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，主要包括：建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房预售证、房产证等。该项目土地获得、开工建设和销售等过程符合法律、法规和相关规定的要求。

#### ③完工时间及销售情况

该项目已于 2004年12月完工，且已全部销售完毕，实现销售收入82,979.47万元，销售资金回笼率100%。

#### ④施工单位和监理单位

| 项目名称 | 总承包施工单位        |      | 监理单位         |      |
|------|----------------|------|--------------|------|
|      | 单位名称           | 资质等级 | 单位名称         | 资质等级 |
| 上海未来 | 上海建工机械工程公司     | 二级   | 上海浦惠建设监理有限公司 | 甲级   |
|      | 上海崇明建设(集团)有限公司 | 一级   |              |      |
|      | 上海市住安建设发展有限公司  | 二级   |              |      |
|      | 龙元建设集团股份有限公司   | 特级   |              |      |

施工单位的基本情况：

|           |            |                |               |              |
|-----------|------------|----------------|---------------|--------------|
| 总承包施工单位名称 | 上海建工机械工程公司 | 上海崇明建设(集团)有限公司 | 上海市住安建设发展有限公司 | 龙元建设集团股份有限公司 |
| 注册资本      | 1,500 万元   | 5,680 万元       | 6,000 万元      | 8,000 万元     |
| 法人代表      | 马新路        | 仇新涛            | 寿涌潮           | 赖振元          |
| 注册地址      | 上海市中山北     | 上海市沪南公路        | 上海市淮海中路       | 浙江象山县丹城      |

|               |         |        |            |          |
|---------------|---------|--------|------------|----------|
|               | 路 966 号 | 2588 号 | 1250 号二楼底楼 | 新丰路 19 号 |
| 资质等级          | 二级      | 一级     | 一级         | 特级       |
| 与置地集团是否存在关联关系 | 否       | 否      | 否          | 否        |

#### ⑤工程质量情况

该项目已通过了上海市工程质量安全监督总站的验收,并通过上海市浦东新区规划管理局的综合验收并全部交付使用,工程质量合格,截止目前没有正在发生的质量纠纷的情况。

#### ⑥共用部分和共用设施设备维修基金的执行情况

公司已按市房地局有关文件,在取得房地产权证之前足额交纳了房屋维修基金。维修基金将按规定由业主委员会负责使用。

### （4）江南星城

#### ①项目概况

江南星城项目位于上海市闵行区,北起顾戴路,南至平阳路,东邻新泾港河,西靠虹莘路。项目类型为住宅开发,该项目占地面积约291,479平方米,总建筑面积约354,094平方米,其中合同销售面积为296,508平方米,容积率1.21。项目一期建筑面积约185,962.6平方米;二期建筑面积158,173.33平方米。该项目由上海中星瑞平置业有限公司与上海中星(集团)有限公司合作开发,根据《合作协议》,置地集团按45%投入并享有45%的权益。

2004年度上海楼市评选中,江南星城项目获得了2004年上海市商品房(楼盘)销售面积50强以及销售金额50强称号。

#### ②土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书,主要包括:建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房预售证、房产证等。该项目土地获得、开工建设和销售等过程符合法律、法规和相关规定的要求。

#### ③完工时间及销售情况

该项目于2002年11月开工,一期于2004年8月完工,二期于2005年12月完工。

现一期、二期均已经全部销售完毕。截至2007年12月31日，该项目已实现销售收入226,749.3万元，销售面积296,508平方米，销售率100%。

④施工单位和监理单位

项目主体工程施工为出包方式，承包方未再分包，施工单位的资质等级及基本情况如下：

| 项目名称   | 总承包施工单位        |      | 监理单位             |      |
|--------|----------------|------|------------------|------|
|        | 单位名称           | 资质等级 | 单位名称             | 资质等级 |
| 江南星城一期 | 广东第二建筑工程公司     | 一级   | 上海正信建设工程管理有限公司   | 甲级   |
|        | 上海崇明建设集团有限公司   | 一级   |                  |      |
|        | 扬州第五建筑安装工程有限公司 | 一级   | 上海联合工程监理造价咨询有限公司 | 甲级   |
|        | 浙江舜江建设集团有限公司   | 一级   |                  |      |
|        | 浙江中富建筑集团股份有限公司 | 特级   |                  |      |
| 江南星城二期 | 广东第二建筑工程公司     | 一级   | 上海正信建设工程管理有限公司   | 甲级   |
|        | 上海崇明建设集团有限公司   | 一级   |                  |      |
|        | 扬州第五建筑安装工程有限公司 | 一级   | 上海联合工程监理造价咨询有限公司 | 甲级   |
|        | 五洋建设集团有限公司     | 一级   |                  |      |
|        | 浙江中富建筑集团股份有限公司 | 特级   |                  |      |

总承包施工单位的基本情况：

|               |                |                    |                   |                      |                |
|---------------|----------------|--------------------|-------------------|----------------------|----------------|
| 总承包施工单位名称     | 广东第二建筑工程公司     | 上海崇明建设集团有限公司       | 扬州第五建筑安装工程有限公司（沪） | 浙江舜江建设集团有限公司         | 浙江中富建筑集团股份有限公司 |
| 注册资本          | 6,133 万元       | 11,000 万元          | 6,236 万元          | 6,034 万元             | 30,800 万元      |
| 法人代表          | 胡光宣            | 仇鼎良                | 李兴如               | 李金奎                  | 王尧甫            |
| 注册地址          | 广东省汕头市中山路 54 号 | 上海市崇明县城桥镇人民路 168 号 | 上海市杨树浦路 248 号     | 浙江省绍兴上虞市百官街道江扬路 88 号 | 浙江省上虞市新河路 2 号  |
| 资质等级          | 一级             | 一级                 | 一级                | 一级                   | 特级             |
| 与置地集团是否存在关联关系 | 否              | 否                  | 否                 | 否                    | 否              |

⑤工程质量情况

该项目已通过上海市工程质量安全监督总站的综合验收并全部交付使用，工程质量合格，截止目前没有发生任何质量纠纷的情况。

⑥共用部分和共用设施设备维修基金的执行情况

公司已按市房地局有关文件，在取得房地产权证之前足额交纳了房屋维修基金。维修基金将按规定由业主委员会负责使用。

**(5) 现代星洲城**

①项目概况

现代星洲城位于上海市杨浦区江浦路。项目类型为住宅开发（属于上海市危棚简屋旧区改造项目）。该项目占地面积约84,621平方米，总建筑面积约223,817平方米，其中可售面积为206,127平方米，容积率2.3。项目一期建筑面积约77,010平方米，二期建筑面积约70,683平方米，三期建筑面积约76,125平方米。该项目由上海周家嘴置业有限公司（置地集团全资子公司）自主开发。

②土地取得和资格文件

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书，包括：建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房预售证、房产证等。该项目土地获得、开工建设和销售等过程符合法律、法规和相关规定的要求。

③完工时间及销售情况

该项目于2001年3月开工，一期于2002年8月完工，二期于2003年8月完工，三期已于2005年5月完工。一期、二期、三期已基本销售完毕，截至2007年12月31日，该项目已实现销售收入122,706.79 万元，销售面积193,925平方米，销售率100%。

④施工单位和监理单位

| 项目名称 | 总承包施工单位                        |          | 监理单位                              |      |
|------|--------------------------------|----------|-----------------------------------|------|
|      | 单位名称                           | 资质等级     | 单位名称                              | 资质等级 |
| 一期   | 上海市住安建设发展有限公司<br>上海市建工机械工程有限公司 | 一级<br>一级 | 上海联合工程监理造价咨询有限公司（原“上海联合工程咨询有限公司”） | 甲级   |
| 二期   | 上海市住安建设发展有限公司<br>上海市建工机械工程有限公司 | 一级<br>一级 |                                   |      |
| 三期   | 龙元建设（集团）有限公司<br>上海市第七建筑有限公司    | 特级<br>特级 |                                   |      |

总承包施工单位的基本情况：

|               |               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 总承包施工单位名称     | 上海市住安建设发展有限公司 | 上海市建工机械工程有限公司 | 龙元建设（集团）有限公司  |
| 注册资本          | 6,000 万元      | 10,000 万元     | 24,300 万元     |
| 法人代表          | 寿涌潮           | 马新路           | 赖振元           |
| 注册地址          | 沪南公路 2588 号   | 中山北路 966 号    | 浙江象山新丰路 165 号 |
| 资质等级          | 一级            | 一级            | 特级            |
| 与置地集团是否存在关联关系 | 否             | 否             | 否             |

⑤工程质量情况

该项目已通过了上海市杨浦区工程质量安全监督站的综合验收并全部交付使用，工程质量合格，截止目前没有正在发生任何质量纠纷的情况。

⑥共用部分和共用设施设备维修基金的执行情况

公司已按市房地局有关文件，在取得房地产权证之前足额交纳了房屋维修基金。维修基金将按规定由业主委员会负责使用。

2、在建项目

(1) 新凯家园

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| 项目地址                            | 上海市松江区泗泾镇                    |
| 占地面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )     | 506,264/759,521.38           |
| 首期开工日期/计划竣工日期                   | 2004.10/2009.12              |
| 施工单位名称（资质）/是否分包                 | 一级/否                         |
| 项目销售情况：至 2007 年 12 月 31 日销售     | 一期销售 24.85%、二期未销售            |
| 项目五证及房地产证情况                     | 一期齐全，二期五证已取得三证               |
| 项目总投资/至 2007 年 12 月 31 日投资      | 220,561.87 万元/106,385.07 万元  |
| 项目开发模式                          | 自主                           |
| 项目进度/预售比例（至 2007 年 12 月 31 日销售） | 一期完工，二期在建/一期销售 24.85%、二期为 0% |

①项目概况

新凯家园项目位于上海市松江区泗泾镇，东临金耀路，西到星华公路，南起鹤霞

路，北至月华江。该项目属于上海市重大工程配套商品房。新凯一期土地面积为239,274平方米，建筑面积为350,106.15平方米；新凯二期土地面积为266,990平方米，规划建筑面积为409,415.23平方米。建筑类别分为多层、小高层。

②项目经营模式

该项目由上海新凯房地产开发有限公司（置地集团全资子公司）自主开发，上海新凯房地产开发有限公司成立于2002年12月，注册资本金800万元。

③土地取得和资格文件

2004年8月27日，上海新凯房地产开发有限公司与上海市松江区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》（沪松房地（2004）出让合同第292号）。上海新凯房地产开发有限公司有权根据该合同开发建设上海市松江 SJ-04-036 号地块，该地块的土地出让金已经全部缴清。新凯家园一期取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书。

| 名称        | 编号                               | 颁发时间       | 颁发单位         |
|-----------|----------------------------------|------------|--------------|
| 房地产权证     | 沪房地松字（2006）第 023211 号            | 2006.9.1   | 上海市房屋土地资源管理局 |
|           | 沪房地松字（2006）第 023213 号            | 2006.9.1   |              |
|           | 沪房地松字（2006）第 023214 号            | 2006.9.1   |              |
|           | 沪房地松字（2007）第 003496 号            | 2007.1.13  |              |
| 建设用地规划许可证 | 沪松规地（2002）0533 号                 | 2002.12.27 | 上海市松江区规划管理局  |
| 建设工程规划许可证 | 沪松规建（2004）0723 号                 | 2004.12.16 | 上海市松江区规划管理局  |
| 建筑工程施工许可证 | 0401SJ0006D01/310227200402254019 | 2005.1.13  | 上海市建筑业管理办公室  |
|           | 0401SJ0006D02/310227200402254019 | 2005.2.5   |              |

2005年7月12日，上海新凯房地产开发有限公司与上海市松江区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》（沪松房地（2005）出让合同第200号）。上海新凯房地产开发有限公司有权根据该合同开发建设上海市松江 SJ-05-002 号地块，该地块的土地出让金已经全部缴清。新凯家园二期已经取得了《房地产权证》《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》，其他资格文件将根据开发进度陆续办理。

| 名称    | 编号                    | 颁发时间      | 颁发单位         |
|-------|-----------------------|-----------|--------------|
| 房地产权证 | 沪房地松字（2007）第 024253 号 | 2007.8.21 | 上海市房屋土地资源管理局 |
|       | 沪房地松字（2007）第 024253 号 | 2007.8.21 |              |

|           |                          |            |             |
|-----------|--------------------------|------------|-------------|
| 建设用地规划许可证 | 沪松规地（2002）0533号          | 2002.12.27 | 上海市松江区规划管理局 |
| 建设工程规划许可证 | 沪松建（2005）17051122F02903号 | 2005.11.22 | 上海市松江区规划管理局 |

该项目土地获得、开工建设等过程符合法律、法规和相关规定的要求。

#### ④工程进度及计划安排

该项目预计总投资220,561.87万元，截至2007年12月31日，该项目已完成投资106,385.07万元。项目的建设资金来源通过自有资金、银行借款和预售收入等途径解决。

该项目于2004年10月开工，一期于2006年6月完工，二期正在建设过程中，预计于2009年12月竣工。截至2007年12月31日，该项目已实现销售收入29,252.39万元，销售面积76,011.18平方米，销售率24.85%。

#### ⑤项目市场前景

该项目基地位于上海市中心城区的西北方向，为松江新城区域，毗邻佘山，地形地势平坦，地理位置较优越。小区周边有公交561路、158路，随着地铁9号线的开通，极大地方便了当地居民进出市中心区。该项目属于上海市政府大力支持和推动的项目，是为了满足上海市重大工程动迁用房及市民对中低价位商品住宅的需求，项目的销售和资金回笼有保障，有良好的可操作性及短、平、快的特点，项目经营状况稳定，市场风险小。项目强调绿轴、绿脉与居民生活活动的融合，满足不同年龄层次居民的活动需求。总体做到：价位不高质量高，面积不大功能全，把单套面积、单套总价控制在一定范围内，提高项目的盈利能力。

#### ⑥施工单位和监理单位

| 项目名称   | 总承包施工单位      |      | 监理单位            |      |
|--------|--------------|------|-----------------|------|
|        | 单位名称         | 资质等级 | 单位名称            | 资质等级 |
| 新凯家园一期 | 上海开天建设（集团）公司 | 一级   | 上海市市政工程管理咨询有限公司 | 甲级   |
|        | 广厦建设集团有限责任公司 | 特级   |                 |      |
|        | 上海建设工程有限公司   | 一级   | 上海正信建设工程管理有限公司  | 甲级   |
|        | 中建四局六公司      | 一级   |                 |      |
| 新凯家园   | 未开工          |      |                 |      |



|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
| 二期 |  |  |  |
|----|--|--|--|

总承包施工单位的基本情况：

|               |                   |              |               |               |
|---------------|-------------------|--------------|---------------|---------------|
| 总承包施工单位名称     | 上海开天建设(集团)公司      | 广厦建设集团有限责任公司 | 上海住建工程有限公司    | 中建四局六公司       |
| 注册资本          | 10,000 万元         | 30,000 万元    | 5,500 万元      | 5,500 万元      |
| 法人代表          | 金裕龙               | 楼明           | 刘凌铭           | 王庆善           |
| 注册地址          | 松江区荣乐东路 111 号 4 楼 | 杭州市玉古路 166 号 | 青浦赵屯镇白石路 15 号 | 安徽淮南市田家庵区洞山中路 |
| 资质等级          | 一级                | 特级           | 一级            | 一级            |
| 与置地集团是否存在关联关系 | 否                 | 否            | 否             | 否             |

⑦工程质量情况

已竣工的一期工程项目已通过了上海市松江区工程质量安全监督站的综合验收并全部交付使用，工程质量合格，截止目前没有发生任何质量纠纷的情况。

⑧共用部分和共用设施设备维修基金的执行情况

已竣工的一期工程的维修基金已足额交至上海市松江区维修基金办公室，并作为项目的开发成本一部分从总成本中支出。

**(2) 金鹤新城·城杰苑**

|                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 项目地址                        | 上海市嘉定区江桥镇鹤霞路 600 弄                  |
| 占地面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 90,504/128,042                      |
| 首期开工日期/计划竣工日期               | 2006.9.1/2008.6.1                   |
| 施工单位名称 (资质) /是否分包           | 龙元建设集团股份有限公司(特级)、浙江德盛建设集团有限公司(一级)/否 |
| 项目销售情况                      | 未销售                                 |
| 项目五证及房地产证情况                 | 齐全                                  |
| 项目总投资/至 2007 年 12 月 31 日投资  | 44,500 万元/27,678 万元                 |
| 项目开发模式                      | 合作开发                                |
| 项目进度/预售比例                   | 总体施工阶段/0                            |

①项目概况

金鹤新城·城杰苑项目位于上海市嘉定区江桥镇鹤霞路600弄。项目类型为住宅开发。该项目占地面积90,504平方米，总建筑面积128,042平方米（其中可售面积为120,970平方米），容积率为1.36。建筑类别分为多层、小高层。

②项目经营模式

该项目由上海城捷置业有限公司开发，上海城捷置业有限公司成立于2004年9月，注册资本金1,000万元。置地集团所占的股份比例为60%，上海房地（集团）公司所占的股份比例为40%，置地集团具有实际控制权。目前合作协议履行情况良好。

合作方上海房地（集团）公司的基本情况如下：

|                  |  |
|------------------|--|
| 合作方名称            | 上海房地（集团）公司   |
| 合作方持股比例          | 40%  |
| 合作方注册资本          | 89,290 万元  |
| 合作方法人代表          | 陈力   |
| 合作方注册地址          | 上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼                                |
| 合作方经营范围          | 授权范围内的国有资产经营与管理，房地产开发经营，建筑装饰材料，房屋设备，房地产交易及咨询服务，国内贸易。 |
| 合作方出资方式          | 现金   |
| 与置地集团是否存在关联关系    | 否  |
| 合作协议主要条款         | 按投资比例享受收益和承担风险                                       |
| 合作协议可能对置地集团不利的条款 | 无  |

③土地取得和资格文件

2006年3月23日，上海城捷置业有限公司与上海市嘉定区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》（沪嘉房地（2006）出让合同第41号）。上海城捷置业有限公司有权根据该合同开发建设上海市中低价“四高”居住区江桥基地4号地块，该地块的土地出让金已经全部缴清。

该项目取得了房地产开发所需的所有资格文件和证书。该项目土地获得、开工建设和销售等过程符合法律、法规和相关规定的要求。

| 名称        | 编号                     | 颁发时间     | 颁发单位        |
|-----------|------------------------|----------|-------------|
| 建设用地规划许可证 | 沪嘉地(2006)1406040500574 | 2006.4.5 | 上海市嘉定区规划管理局 |

|           |  |                                     |              |
|-----------|--|-------------------------------------|--------------|
| 国有土地使用证   | 沪房地嘉字 2006 第 010826 号  | 2006.6.5                            | 上海市房屋土地资源管理局 |
| 建设工程规划许可证 | 沪嘉建(2006)14060607F01721<br>沪嘉建(2006)14061212F03880   | 2006.6.5<br>2006.12.12              | 上海市嘉定区规划管理局  |
| 建筑工程施工许可证 | 0401JD0031D01/310222200411023619<br>0401JD0031D02/310222200411023619<br>0401JD0031D03/310222200411023619 | 2006.9.1<br>2006.9.12<br>2006.12.28 | 上海市建筑业管理办公室  |
| 商品房预售证    | 嘉定房地(2007)预字 0000907 号<br>嘉定房地(2008)预字 0000049 号   | 2007.9.13<br>2008.1.28              | 嘉定区房屋土地管理局   |

④工程进度及计划安排

该项目预计总投资44,500万元，截至2007年12月31日，该项目已完成投资27,678万元。项目的建设资金来源通过自有资金、银行借款和预售收入等途径解决。

该项目已于2006年9月开工，预计于2008年6月竣工。该项目不存在停工的情况。截至2007年12月30日，该项目尚未配售。

⑤项目市场前景

项目属于市政府大力支持和推动项目，为配套商品房项目，政府负责定向配售，因此有良好的操作性，项目经营状况稳定，市场风险小。项目位于嘉定区江桥镇，生活设施基本齐全，离市中心交通便捷。项目规划以建设“四高”小区为目的，本着以人为本的原则，强调居住环境和居住质量，并提供良好的社会公共设施和市政公共设施，以方便居民。项目做到价位不高质量高，面积不大功能全，把单套面积的总价控制在一定的范围内，提高项目的盈利能力。

⑥施工单位和监理单位

| 项目名称     | 总承包施工单位      |      | 监理单位         |      |
|----------|--------------|------|--------------|------|
|          | 单位名称         | 资质等级 | 单位名称         | 资质等级 |
| 金鹤新城·城杰苑 | 龙元建设集团股份有限公司 | 特级   | 上海智达工程顾问有限公司 | 甲级   |
|          | 浙江德盛建设集团有限公司 | 一级   |              |      |

总承包施工单位的基本情况：

|           |                  |               |
|-----------|------------------|---------------|
| 总承包施工单位名称 | 龙元建设集团股份有限公司     | 浙江德盛建设集团有限公司  |
| 施工单位注册资本  | 38,888 万元        | 6,225 万元      |
| 施工单位法人代表  | 赖振元              | 周月新           |
| 施工单位注册地址  | 浙江象山县丹城新丰路 165 号 | 浙江上虞市沥海镇北门大塘外 |

|               |    |    |
|---------------|----|----|
| 施工单位资质等级      | 特级 | 一级 |
| 与置地集团是否存在关联关系 | 否  | 否  |

⑦工程质量情况

项目正处于施工阶段，2008年5月底正式交房。在施工过程中，公司严格控制施工质量，并由上海市嘉定区质量监督总站进行阶段性的分步工程验收。

⑧共用部分和共用设施设备维修基金的执行情况

公司将按规定在取得房地产权证之前足额缴纳房屋维修基金，并将此部分费用作为开发成本已考虑在项目的总成本之中。

**(3) 金桥瑞仕花园**

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| 项目地址                         | 枣庄路 399 弄                  |
| 占地面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )  | 111,007/197,262            |
| 首期开工日期/计划竣工日期                | 2005 年 4 月/2008 年 9 月 30 日 |
| 施工单位名称 (资质) /是否分包            | 上海城建 (集团) 公司 (一级)/否        |
| 项目销售情况: 至 2007 年 12 月 31 日销售 | 预售达 68.75%                 |
| 项目五证及房地产证情况                  | 一期齐全, 二期五证已取得三证            |
| 项目总投资/至 2007 年 12 月 31 日投资   | 169,325 万元/107,933 万元      |
| 项目开发模式                       | 合作                         |
| 项目进度/预售比例                    | 进行全装修及室外总体施工/68.75%        |

①项目概况

金桥瑞仕花园项目位于上海市浦东枣庄路399弄。项目类型为住宅为主。该项目占地面积111,007平方米，规划总建筑面积197,262平方米，容积率为1.45。建筑类别分为多层、小高层。

②项目经营模式

该项目由上海黄山合城置业有限公司开发，上海黄山合城置业有限公司成立于2003年7月，注册资本金2,000万元。置地集团所占的股份比例为25%，上海城建置业发展有限公司所占的股份比例为75%。目前合作协议履行情况良好。

合作方上海城建置业发展有限公司的基本情况如下：

|       |              |
|-------|--------------|
| 合作方名称 | 上海城建置业发展有限公司 |
|-------|--------------|

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| 合作方持股比例          | 75%                |
| 合作方注册资本          | 20,000 万元          |
| 合作方法人代表          | 祝勇                 |
| 合作方注册地址          | 上海市长宁区伊犁南路 49 号    |
| 合作方经营范围          | 房地产开发经营，自由房屋租赁实业投资 |
| 合作方出资方式          | 现金                 |
| 与置地集团是否存在关联关系    | 否                  |
| 合作协议主要条款         | 按投比例享受收益和承担风险      |
| 合作协议可能对置地集团不利的条款 | 无                  |

### ③土地取得和资格文件

| 名称        | 编号   | 颁发时间                                 | 颁发单位               |
|-----------|--|--------------------------------------|--------------------|
| 房地产权证     | 沪房地浦字 2005 第 100549 号  | 2005-10-9                            | 上海市房屋土地资源管理局       |
| 建设用地规划许可证 | 沪地浦(04)118 号<br>沪地浦(04)166 号   | 2004-6-24<br>2004-9-1                | 上海浦东新区规划管理局        |
| 建设工程规划许可证 | 沪建浦(05)138 号<br>沪建浦(2005)15051103F02660 号<br>沪建浦(2007)15071025F02940 号 | 2005-6-13<br>2005-11-1<br>2007-10-24 | 上海市浦东新区城市规<br>划管理局 |
| 建筑工程施工许可证 | 0301PD9028   | 2005-4-21-                           | 上海市建筑业<br>管理办公室    |

### ④工程进度及计划安排

该项目预计总投资 169,325 万元，截至 2007 年 12 月 31 日，该项目已完成投资 107,933 万元。项目的建设资金来源通过自有资金、银行借款和预售收入等途径解决。

该项目已于 2005 年 4 月开工，预计于 2008 年 9 月竣工。该项目不存在停工的情况。截至 2007 年 12 月 31 日，该项目已确认实现销售收入 165,040 万元，销售面积 95,624 平方米，销售率 68.75%。

### ⑤项目市场前景

金桥瑞仕花园位于上海浦东新区张杨路沿线，西至枣庄路，北至博山东路，东、南与规划中的埃蒙敦大型商业广场（暂定名）相接，属黄山新城地块。交通十分便捷，距离杨浦大桥约 2 公里，南侧张杨路为生活性干道，至陆家嘴金融贸易区只有 10 公里，距轨道六号线金桥路站 300 米。小区绿化率高，容积率低，并力邀香港贝尔高岭

来打造小区绿化环境。周边配套齐全，九年一贯制的建平实验学校、小区旁的幼儿园、10 多万平方米大型商业文化中心，为居民的生活学习提供了方便。依托现有的成熟社区，发达的交通条件，将本项目定位为高品质、高品位的全装修商品房，装修品质一流。项目销售情况良好，市场前景良好。

⑥施工单位和监理单位

| 项目名称   | 总承包施工单位    |      | 监理单位           |      |
|--------|------------|------|----------------|------|
|        | 单位名称       | 资质等级 | 单位名称           | 资质等级 |
| 金桥瑞仕花园 | 上海城建(集团)公司 | 一级   | 上海海达工程建设咨询有限公司 | 甲级   |

总承包施工单位的基本情况：

|               |                |
|---------------|----------------|
| 总承包施工单位名称     | 上海城建(集团)公司     |
| 施工单位注册资本      | 134,397.029 万元 |
| 施工单位法人代表      | 朱家祥            |
| 施工单位注册地址      | 蒙自路 654 号      |
| 施工单位资质等级      | 一级             |
| 与置地集团是否存在关联关系 | 否              |

⑦工程质量情况

项目正处于施工阶段，2008年9月正式交房.在施工过程中，公司严格控制施工质量，并由上海市质量监督总站进行阶段性的分步工程验收。

⑧共用部分和共用设施设备维修基金的执行情况

公司将按规定在取得房地产权证之前足额缴纳房屋维修基金，并将此部分费用作为开发成本已考虑在项目的总成本之中。

**3、拟开发项目**

**(1) 露香园**

①项目概况

露香园项目位于上海市淮海路和城隍庙两大商业区域的中间，人民路、方浜路、河南南路交界处，具有浓郁的上海历史文化和老城厢文化底蕴。该项目整个基地占地

面积15.48公顷，规划建筑面积约391,610平方米，容积率为2.53。建设内容为以住宅为主，包括五星级宾馆、甲级办公楼、商业。

#### ②项目经营模式

该项目由上海露香园置业有限公司（置地集团全资子公司）自主开发，上海露香园置业有限公司成立于2002年9月，注册资本金70,000万元。

#### ③土地取得和资格文件

2004年8月31日，上海露香园置业有限公司与上海市黄浦区房屋土地管理局签署《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地黄（2004）出让合同第64号）。上海露香园置业有限公司有权根据该合同开发建设上海市黄浦区人民路以东、以南、河南南路以西、方浜中路以北处515、526号街坊地块，该地块的土地出让金已经全部缴清。

该项目已经取得了《中华人民共和国建设用地规划许可证》（沪地规（2004）0158号），尚未获发相应的土地使用权证书，目前正在动拆迁，其他资格文件将根据开发进度陆续办理。

2003年7月23日，上海黄浦区房屋土地管理局向露香园置业颁发《房屋拆迁许可证》（沪黄房地拆许字（2003）第11号），载明拆迁面积为80,705平方米，后经上海黄浦区房屋土地管理局批准，拆迁期限延长至2008年6月30日。

| 名称        | 编号             | 颁发时间      | 颁发单位       |
|-----------|----------------|-----------|------------|
| 建设用地规划许可证 | 沪地规（2004）0158号 | 2004.8.27 | 上海市城市规划管理局 |

#### ④项目进展

目前一期已经完成动迁，计划于2008年12月开工，预计于2010年12月竣工。二期尚未动迁。

#### ⑤项目市场前景

露香园项目位于淮海路和城隍庙两大商业区域的中间，具有浓郁的上海历史文化和老城厢文化底蕴。属于上海市中心黄金地段，西南900米有中西合璧的新天地；紧毗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越来越稀有，本项目优越的地理位置将成为项目的一大特性。

露香园项目将建成上海老城厢特色洋房，五星级宾馆、甲级办公楼、商业、住宅和学校等，生活设施齐全高档。项目定位高，打造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。公司将用一流的开发理念，一流的设计和一流的施工，打造市中心的精品，使项目无论在经济效益还是社会品牌效益都取得很好的业绩。

## （2）韵意项目

### ①项目概况

韵意项目位于上海市松江区泗泾镇。该项目属于上海市重大工程配套商品房项目。该项目规划占地面积约335,739平方米，规划建筑面积约436,400平方米。

### ②项目经营模式

该项目由上海韵意房地产开发有限公司（置地集团全资子公司）自主开发，上海韵意房地产开发有限公司成立于 2001年11月，注册资本金1,000万元。

### ③土地取得和资格文件

上海韵意房地产开发有限公司与上海市松江区房屋土地管理局 2006 年 4 月 2 日签署《上海市国有土地使用权出让合同》（沪松房地（2006）出让合同第 122 号）。上海韵意房地产开发有限公司有权根据该合同开发建设上海市松江 SJ-05-003 号地块，该地块的土地出让金已经全部缴清。

该项目已经取得了《房地产权证》、《建设用地规划许可证》，目前正在进行动拆迁，其他资格文件将根据开发进度陆续办理。

| 名称        | 编号                    | 颁发时间       | 颁发单位         |
|-----------|-----------------------|------------|--------------|
| 房地产权证     | 沪房地松字（2007）第 024251 号 | 2007.8.21  | 上海市房屋土地资源管理局 |
| 房地产权证     | 沪房地松字（2007）第 024252 号 | 2007.8.22  | 上海市房屋土地资源管理局 |
| 建设用地规划许可证 | 沪地松规（2000）0327 号      | 2000.12.31 | 上海市松江区规划管理局  |

### ④项目进展

该项目正在进行前期规划设计、相关法律手续办理。

### ⑤项目市场前景



该项目基地位于上海市中心城区的西北方向，为松江新城区域，毗邻佘山，地理位置较优越。随着新凯家园的建成，特别是周边集中商业的建成营业，居民的生活将十分便利，超市、餐饮、休闲娱乐等设施将很大程度提升本地区的生活质量。特别是地铁9号线的开通，拉近了与市区的距离，交通便利。该项目为配套商品房项目，销售和资金回笼有保障，有良好的可操作性及短、平、快的特点，项目经营状况稳定，市场风险小。韵意项目将连同新凯家园一起，成为松江佘山地区的120万平方米的新城。

### （3）城协项目

#### ①项目概况

城协项目位于上海市闵行区，地块位于闵行区三鲁路东、闵汇路南、向阳河西、盐铁塘北。该项目为上海市重大工程配套商品房，属上海市政府“两个1000万”、“四高”示范居住区。该项目规划占地面积约153,800平方米，规划建筑面积约273,708平方米。建筑类别分为多层、小高层。

#### ②项目经营模式

该项目由城协房产（置地集团全资子公司）自主开发，城协房产成立于2005年7月，注册资本金1,500万元。

#### ③土地取得和资格文件

城协房产与上海市闵行区房屋土地管理局分别于2005年11月17日和2006年7月14日签订了《上海市国有土地使用权出让合同》及《上海市国有土地使用权出让合同（补充合同）》。城协房产有权根据该合同开发建设上海市配套商品房浦江镇基地4号地块，该地块的土地出让金已经全部缴清。

该项目系“配套商品房”项目，该地块分为南块和北块，南块的相关权证正在办理中，北块的《房地产权证》、《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》（已经办理，其他资格文件将根据开发进度陆续办理。

| 名称        | 编号                        | 颁发时间       | 颁发单位         |
|-----------|---------------------------|------------|--------------|
| 房地产权证     | 沪房地闵字(2006)第 061822 号     | 2006.12.4  | 上海市房屋土地资源管理局 |
| 建设用地规划许可证 | 沪闵地(2005)12051024E01504 号 | 2005.10.22 | 上海市闵行区规划管理局  |

|           |                           |            |             |
|-----------|---------------------------|------------|-------------|
| 建设工程规划许可证 | 沪闵建(2006)12061218F03955 号 | 2006.12.18 | 上海市闵行区规划管理局 |
|-----------|---------------------------|------------|-------------|

目前该地块已完成“七通一平”，设计已基本完成。

#### ④项目进展

该项目正在进行前期规划设计、相关法律手续办理。

#### ⑤项目市场前景

该项目位于浦江镇，属于上海市政府大力支持和推动的项目，建设项目为配套商品房，是为了满足上海市重大工程动迁用房及市民对中低价位商品住宅的需求。其销售有很强的计划性，为政府定向配售，因此销售和资金回笼有保障，有良好的可操作性及短、平、快的特点，项目经营状况稳定，市场风险小。项目将依托浦江新城的开发建成，成为动迁居民的优质家园。项目强调绿轴、绿脉与居民生活活动的融合，满足不同年龄层次居民的活动需求。总体做到：价位不高质量高，面积不大功能全，把单套面积、单套总价控制在一定范围内，以提高项目的盈利能力。

### （4）悦城项目

#### ①项目概况

悦城项目位于上海市新江湾城C5地块，地块位于东至政和路、南到殷行路、西到淞沪路、北到国秀路。建筑类别以住宅、办公楼、酒店、商业为主。该项目规划占地面积约189,564.9平方米，规划建筑面积约507,193.95平方米。

#### ②项目经营模式

该项目由置地集团与汉斯上海新江湾开发有限公司合作开发，成立了项目公司——上海城投悦城置业有限公司。根据《合作协议》，置地集团按21.81%投入并享有21.81%的权益。（注：上海城投持有上海城投悦城置业有限公司8.19%的股权拟转让给置地集团，相关股权转让手续正在办理中）

该项目由上海城投悦城置业有限公司开发（置地集团所占的股份比例为21.81%），合作方汉斯上海新江湾开发有限公司所占的股份比例为70%，上海城投持有8.19%股权。合作方上海新江湾开发有限公司的基本情况如下：

|         |  |
|---------|--|
| 合作方名称   | Hines Shanghai New Jiangwan Development Company Limit（汉斯上海新江湾开发有限公司） |
| 合作方持股比例 | 70%  |
| 合作方法人代表 | Jeffrey C. Hines   |

|                  |  |
|------------------|--|
| 合作方注册地址          | WalkerHouse,POBox908GT,Marytreet,GeorgeTown,Grand Cayman,Cayman Island |
| 合作方出资方式          | 现金   |
| 与置地集团是否存在关联关系    | 否  |
| 合作协议主要条款         | 各方按各自的股权比例投入并享有权益和承担风险   |
| 合作协议可能对置地集团不利的条款 | 无  |

### ③土地取得和资格文件

该项目现拥有的土地使用权（位于新江湾城街道439坊20/17丘，20/18丘，20/11丘，20/9丘），相应的国有土地使用证证号分别为沪房地杨字(2007)第021319号，第021327号，第021328号，第021325号，面积共计189,564.9平方米。

| 名称      | 编号   | 颁发时间      | 颁发单位         |
|---------|--|-----------|--------------|
| 国有土地使用证 | 沪房地杨字(2007)第 021319 号，第 021327 号，第 021328 号，第 021325 号 | 2007.8.28 | 上海市房屋土地资源管理局 |

### ④项目进展

该项目已取得国有土地使用证，其他相关手续正在办理中。

### ⑤项目市场前景

随着绿城、仁恒等著名房产企业的入住，新江湾城的影响力逐步扩大，其先进的规划理念，优美的环境，已受市场的认可。知识型生态园区的定位，提升了新江湾城的品味。

本项目位于新江湾城中心区域，基础条件优越，商业部分与轨道交通十号线在建新江湾城站相连，并在地块旁设有公交枢纽。项目周边地块房地产形势较好，售价已达2.5万元/平方米以上；本项目是和国际知名房地产商汉斯公司合作开发，凭借其强大的开发能力，将获得较高附加值。本项目市场定位为本地中高端住宅市场，目标客户为中高收入人群，市场前景良好。

## （5）金虹桥

### ①项目概况

金虹桥项目位于上海市长宁区古北路筲山关路,项目类型为以出售和出租并存的商业、办公。该项目规划占地面积约35,494平方米，规划建筑面积约262,476平方米。

### ②项目经营模式

该项目由金虹桥置业开发，金虹桥置业成立于2006年6月，注册资本金50,000万

元。置地集团所占的股份比例为30%，上海联和物业发展有限公司、金光纸业（中国）投资公司以及上海易端投资有限公司所占的股份比例分别为30%、30%和10%。目前合作协议履行情况良好。合作方的基本情况如下：

|                  |                            |                         |                         |
|------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 合作方名称            | 上海联和物业发展有限公司               | 金光纸业（中国）投资有限公司          | 上海易端投资有限公司              |
| 合作方持股比例          | 30%                        | 30%                     | 10%                     |
| 合作方注册资本          | 10,000 万元                  | 美元 152,954.2578 万元      | 5,000 万元                |
| 合作方法人代表          | 黄人光                        | 黄志辉                     | 陈宇                      |
| 合作方注册地址          | 高邮路 19 号                   | 延安东路 222 号外滩中心 8 楼、9 楼  | 中山西路 750 号 2 号楼 601-U 室 |
| 合作方经营范围          | 企业技术改造业务，房地产开发经营及咨询服务，人才培养 | 制浆造纸业、金融业、农业及食品加工业、房地产业 | 实业投资（除专控），绿化养护等         |
| 合作方出资方式          | 现金                         | 现金                      | 现金                      |
| 与置地集团是否存在关联关系    | 否                          | 否                       | 否                       |
| 合作协议主要条款         | 按股权比例投入享受收益和承担风险           | 按股权比例投入享受收益和承担风险        | 按股权比例投入享受收益和承担风险        |
| 合作协议可能对置地集团不利的条款 | 无                          | 无                       | 无                       |

### ③土地取得和资格文件

该项目已经取得了《房地产权证》。其他资格文件将根据开发进度陆续办理。

| 名称    | 编号                    | 颁发时间       | 颁发单位         |
|-------|-----------------------|------------|--------------|
| 房地产权证 | 沪房地长字（2006）第 022880 号 | 2006.12.25 | 上海市房屋土地资源管理局 |

目前该地块已完成“七通一平”。

### ④项目进展

该项目正在进行前期规划，设计、相关法律手续办理。

### ⑤项目市场前景

金虹桥板块位于闵行区东北部，与徐汇、长宁相交壤，以吴中路为轴线，以虹桥镇为核心，并与徐汇和闵行两区接壤。由于板块拥有靠近徐家汇和古北新区的地理优势，加之区镇两级政府对其较高的定位，现在已经发展成交通网络便捷、生活配套丰富的高尚住宅、商务区。

金虹桥项目定位于现代服务业聚集区，有商业、文化、娱乐设施，综合容积率4.0，项目交通便捷，距离虹桥机场6.5公里，距离人民广场5.5公里，紧靠在建的地铁2号线

延伸段，轨道M1，延安路高架。金虹桥项目市场定位为中高端住宅及租赁市场，目标客户为中高收入人群及甲级办公机构。

#### **4、开发项目代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况**

自《上海市物业管理条例》实施以来，置地集团一直按照有关规定列支缴纳房屋共用设施专用基金，并作为置地集团开发成本的一部分，并根据有关部门要求的进度足额缴纳。

**5、截至2007年12月31日，置地集团开发项目均不存在停工、烂尾和空置的情况。**

**6、置地集团在评估基准日前已销售的房地产项目（包括合并范围内子公司和联营公司）均已按照国家税务总局发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》精神足额计提了土地增值税，其各年度发生额及累计余额分别计入了相应期间并追溯调整至相关年度的利润表及资产负债表中。**

同时，上海城投向公司承诺：“如果审计、评估报告中未能按照国家法规要求，足额计提土地增值税，则本公司承诺对其差额部分对贵公司造成的损失进行现金补偿。”

### **（八）置地集团项目开发过程中的业务运行情况**

置地集团开发的项目，设计勘察施工监理单位的选定，严格根据上海市有关规定，采用招投标的方式进行确定的。

#### **1、设计方案、设计单位的选定**

置地集团成立了以总师室为主的设计团队，由其负责组织各项目设计方案招标的招标小组，根据项目自身的定位和对市场上设计单位的考察，在招标办的指导组织监督下，本着公平、公正、公开的原则，综合考虑设计方案、设计理念、品牌经验、经济成本等诸多因素，选择最优的设计单位。

#### **2、施工监理单位的选定**

置地集团全面推行工程项目招投标制度，严格根据上海市及相关部门规定执行。置地集团成立了以工程管理部为主的招标工作小组，制定了严格的招标工作制度，确保招标过程合法，招标结果合理。置地集团首先在招标代理单位的选定上，就采用了内部比选的方法，选择优秀的代理单位，以制定更合理的招标文件，从源头上确保项目的顺利有效进行。多年来，置地集团所有的工程项目都在公开、公平、公正的原则

下，严格按照招投标制度选择施工单位，选择了施工资质一流，经验丰富，实力雄厚的施工单位，为置地集团的项目建设顺利建设奠定了基础。

监理单位的选择，置地集团重点考察监理公司的专业资质、专业人员构成、专业技术水平、组织管理水平、相关项目经验、主要业绩等，对项目总监的考察也占一定比例。置地集团根据上海市的相关规定，组织招投标，选择优秀的监理单位。

### （九）置地集团的土地资源

截至 2007 年 9 月 30 日，置地集团土地储备情况如下：

| 序号 | 项目名称   | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 权益占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 总建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 开发主体          | 置地集团占比 | 类别    | 项目进度 |
|----|--------|------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|--------|-------|------|
| 1  | 新凯家园一期 | 239,274                | 239,274                  | 350,106.15              | 上海新凯房地产开发有限公司 | 100%   | 住宅    | 已完工  |
|    | 新凯家园二期 | 266,990                | 266,990                  | 409,415.23              |               |        |       | 在建   |
| 2  | 金鹤城杰苑  | 90,504                 | 54,302.4                 | 128,042                 | 上海城捷置业有限公司    | 60%    | 住宅    | 在建   |
| 3  | 金桥瑞仕花园 | 111,007                | 22,201.4                 | 192,262                 | 上海黄山合城置业有限公司  | 25%    | 住宅    | 在建   |
| 4  | 露香园    | 154,800                | 154,800                  | 391,610                 | 上海露香园置业有限公司   | 100%   | 住宅    | 拟建   |
| 5  | 韵意项目   | 335,739                | 335,739                  | 436,400                 | 上海韵意房地产开发有限公司 | 100%   | 住宅    | 拟建   |
| 6  | 城协项目   | 153,800                | 153,800                  | 273,708                 | 上海城协房地产有限公司   | 100%   | 住宅/商业 | 拟建   |
| 7  | 悦城项目   | 189,564.90             | 41,344.1                 | 507,193.95              | 上海城投悦城置业有限公司  | 21.81% | 综合    | 拟建   |
| 8  | 金虹桥    | 35,494                 | 10,648.2                 | 262,476                 | 上海金虹桥国际置业有限公司 | 30%    | 综合    | 拟建   |
| 合计 |        | 1,577,173              | 1,279,099                | 2,951,213               | /             |        |       |      |

置地集团拥有的土地使用权全部是用于房地产开发的土地。置地集团目前拥有的土地权证具体情况如下：

| 序号                      | 1   | 2                     | 3                     | 4   | 5                                       | 6  | 7  | 8                     |
|-------------------------|---|-----------------------|-----------------------|---|---|--|--|-----------------------|
| 项目名称                    | 新凯家园项目二期                                    | 金鹤新城·城杰苑              | 金桥瑞仕花园                | 露香园   | 韵意项目                                    | 城协项目   | 悦城项目   | 金虹桥                   |
| 地理位置                    | 上海市松江 SJ-05-002 号地块                         | 江桥镇 201 街坊（12 宗）      | 金杨街道 25 街坊 1/8 丘地块    | 上海市黄浦区人民路以东、以南、河南南路以西、方浜中路以北处 515、526 号街坊地块 | 上海市松江 SJ-05-003 号地块                     | 上海市闵行区浦江镇 4 号地块  | 新江湾城街道 439 坊 20/9 丘、20/11 丘、20/17 丘、20/18 丘地块          | 天山路街道 115 街坊 2/1 丘地块  |
| 土地权证号                   | 沪房地松字（2007）第 024253 号、沪房地松字（2007）第 024253 号 | 沪房地嘉字 2006 第 010826 号 | 沪房地浦字 2005 第 100549 号 | 《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地黄（2004）出让合同第 64 号）      | 《上海市国有土地使用权出让合同》（沪松房地（2006）出让合同第 122 号） | 沪房地闵字（2006）第 061822 号、《上海市国有土地使用权出让合同》（沪闵房地（2005）出让合同第 231 号）及《上海市国有土地使用权出让合同（补充合同）》（沪闵房地（2006）出让合同补字第 25 号） | 沪房地杨字（2007）第 021319 号，第 021327 号，第 021328 号，第 021325 号 | 沪房地长字（2006）第 022880 号 |
| 土地面积（m <sup>2</sup> ）   | 266,990                                     | 90,504                | 111,007               | 154,800                                     | 335,739                                 | 153,800  | 189,564.9  | 35,494                |
| 规划建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 409,415.23                                  | 128,042               | 197,262               | 391,610                                     | 436,400                                 | 273,708  | 507,193.95   | 262,476               |
| 土地用途                    | 住宅  | 住宅                    | 住宅                    | 住宅  | 住宅                                      | 住宅   | 商业、办公及住宅   | 商业、办公、文化娱乐            |
| 取得方式                    | 出让  | 出让                    | 出让                    | 出让  | 出让                                      | 出让   | 出让   | 出让                    |
| 土地出让款                   | 已付  | 已付                    | 已付                    | 已付  | 已付                                      | 已付   | 已付   | 已付                    |
| 使用期限                    | 70 年  | 70 年                  | 70 年                  | 70 年  | 70 年                                    | 70 年   | 商业、办公 50 年；住宅 70 年                                     | 商业 40 年；办公、文化娱乐 50 年  |
| 闲置情况                    | 未闲置   | 未闲置                   | 未闲置                   | 未闲置   | 未闲置                                     | 未闲置  | 未闲置  | 未闲置                   |

### （十）置地集团是否存在尚未取得权证情况的说明

置地集团应该办理权证变更而目前未办理权证变更的房地产为“西江湾路 162—166 号底层商铺”。该处房产房屋建筑面积 547.7 平方米，调整后账面价值为 2,464,650 元，评估价值为 5,093,610 元。该处房产为置地集团下属子公司上海城投置业服务有限公司（以下简称“置业服务公司”）的子公司——上海建玮置业发展有限公司（以下简称“建玮置业公司”）投资开发，后建玮置业公司关闭清算时，其资产和负债由置业服务公司承继，该房产并入置业服务公司，但置业服务公司尚未完成权证变更手续。

鉴于建玮置业公司关闭清算时候的资产和负债由置业服务公司承继，上述“西江湾路 162—166 号底层商铺”房产的所有权也应当属于置业服务公司，置业服务公司应当办理将该处房产权利人变更为置业服务公司的登记手续；同时，鉴于置业服务公司系该处房产的实际所有权人和实际占有人，该等权利人变更的登记手续未办理并不影响置业服务公司对该处房产的实际使用。目前，置业服务公司正在办理产证变更手续，同时，上海城投于 2008 年 3 月 20 日承诺：上海城投将督促置地集团办理西江湾路 162—166 号底层商铺的权证的权利人变更手续，若该等变更事宜在公司本次发行股份购买资产暨重大资产重组完成日，即公司完成受让目标资产股权完成工商变更登记之日起六个月内未完成，上海城投将补偿上市公司因此而遭受的损失或将该处房产购回。

上述产证的权利人变更不存在实质性法律障碍，上海城投提出的保证措施切实可行。

除上述情况外，置地集团开发的项目均按项目实际开发进度办理和取得相应的权证。



## 第五章 本次交易合同的主要内容

2007年10月25日，公司和上海城投签署了《以资产认购股份合同》和《股权转让协议》。2007年12月3日，公司和上海城投签署了《以资产认购股份合同补充协议》和《股权转让协议补充协议》，合同及协议的主要内容摘要如下：

### 一、《以资产认购股份合同》

1、合同主体：上海城投和本公司

2、签订时间：2007年10月25日

3、股票发行：本公司同意采用非公开发行A股股票的方式，向上海城投发行不少于2.6亿股不超过4.8亿股（含上下限）股票，具体发行数量由公司董事会根据实际情况确定。上海城投同意认购该等股份。

4、认购价格和支付方式：

认购价格为本次非公开发行股票的发价价格：15.61元/股，即定价基准日前20个交易日公司A股股票交易均价，本次非公开发行股票的发价基准日为公司本次非公开发行A股股票的首次董事会决议公告日。

本次认购股份对价的计算公式为：

本次认购股份对价 = 上海城投实际认购本次股份发行股份数 × 每股股价（15.61元）

双方同意，本次购买目标资产采取公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式，其中支付现金的金额约为目标资产总价值的10%。公司最终发行股数和支付现金金额将根据评估事务所对目标资产的评估结果并获国资部门核准的数据确定，并由协议双方以补充协议的方式具体确定。

5、合同的生效条件和生效时间：

上海城投与公司确认，合同自下列条件全部满足之日起生效：

- （1）本次股份发行经公司董事会决议通过；
- （2）本次股份发行经公司股东大会决议通过；
- （3）本次股份发行取得国有资产监督管理部门的核准；
- （4）本次股份发行取得中国证券监督管理委员会的核准；

(5) 上海城投因本次股份发行增持上市公司股份要约收购义务豁免事项取得上市公司董事会、股东大会以及中国证券监督管理委员会的同意或核准；

(6) 本合同经合同双方有效签署。

#### 6、违约责任条款：

(1) 任何一方违反合同规定义务、所作声明与保证或其他法定义务即构成违约。

(2) 如果发生违约情形，违约方应向守约方支付违约金，违约金为目标资产转让对价金额的 1%。

(3) 若因由双方过失、过错造成本协议部分或全部不能履行时，根据实际情况，由协议双方分别承担各自应负的违约责任。

## 二、《股权转让协议》

1、合同主体：转让方：上海城投

受让方：城投控股

2、签订时间：2007 年 10 月 25 日

3、认购方式、支付方式：

(1) 转让方与受让方一致同意，根据评估机构出具的资产评估报告数据（并获国有资产监督管理部门核准）作为本次转让目标资产对价的定价依据，本协议项下转让股权的对价在评估报告出具（并获国有资产监督管理部门核准）后由协议双方以补充协议的方式具体确定。

(2) 双方同意，本次购买目标资产采取受让方向转让方非公开发行股票与支付现金相结合的方式，其中支付现金的金额约为目标资产总价值的 10%。受让方最终发行股数和支付现金金额将根据评估事务所对目标资产的评估结果并获国资部门核准的数据确定，并由协议双方以补充协议的方式具体确定。

4、合同的生效条件和生效时间：

本协议自下列条件全部满足之日起生效：

(1) 本协议经协议双方有效签署；

(2) 《以资产认购股份合同》中约定的生效条件已全部满足。

5、合同附带的前置条件：

(1) 转让方已就转让目标资产一事作出有效的决议，并已出具授权其公司代表签

署本协议及有关该股权转让的所有法律文件的授权书。

(2) 转让方提供的文件证明转让方有权作出上述处分决定，在法律上并不存在任何形式的瑕疵、疏漏或者冲突。

#### 6、违约责任条款：

(1) 对本协议项下任何一项条款的违反，均构成违约。

(2) 如果发生违约情形，违约方应向守约方支付违约金，违约金为目标资产转让对价金额的 1%。

(3) 若因由双方过失、过错造成本协议部分或全部不能履行时，根据实际情况，由双方分别承担各自应负的违约责任。

#### 7、目标资产价格或定价依据：

转让方与受让方一致同意，根据评估机构出具的资产评估报告数据（并获国有资产监督管理部门核准）作为本次转让目标资产对价的定价依据，本协议项下转让目标资产的对价在评估报告出具（并获国有资产监督管理部门核准）后由协议双方以补充协议的方式具体确定。

#### 8、资产交付或过户时间安排：

双方确认，除受让方向转让方发行的股份应当按照有关的法律法规办理之外，受让方应当在本次股份发行完成后的 6 个月内，将第 3（2）条中所规定的现金支付至转让方指定的银行账户。

#### 9、资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属：

环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化的分享或承担按照由新老股东共享的原则执行。同时，转让方承诺，保证交割日前环境集团与置地集团不进行重大资产处置。

#### 10、与资产相关的人员安排：

本次股权转让不涉及环境集团（包括下属控股子公司）与置地集团（包括下属控股子公司）的职工安排问题，即环境集团（包括下属控股子公司）与置地集团（包括下属控股子公司）不会因本次股权转让事项与原有职工解除劳动关系。

### 三、《以资产认购股份合同补充协议》

1、合同主体：上海城投和本公司

2、签订时间：2007 年 12 月 3 日

3、认购股份数量：上海城投同意认购本次发行股份的具体股份数为 413,700,000 股。

4、本补充协议未约定事项，仍适用双方已经签署的《以资产认购股份合同》。

#### 四、《股权转让协议补充协议》

1、合同主体：转让方：上海城投

受让方：城投控股

2、签订时间：2007 年 12 月 3 日

3、标的：受让方本次受让目标资产的对价为人民币 7,175,964,513.55 元。（该对价将根据上海市国有资产监督管理委员会核准的评估结果进行调整）

4、支付方式：受让方本次受让目标资产采取受让方向转让方发行股票并支付部分现金的方式，其中发行股票数额为 413,700,000 股，支付现金为人民币 718,107,513.55 元。（最终支付现金金额将根据上海市国有资产监督管理委员会核准的评估结果进行调整）

5、基准日后盈利亏损确认：环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化的分享或承担按照“由新老股东共享”的原则执行。具体是指环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化由受让方分享或承担，转让方作为受让方的股东按照其在受让方中的股权比例间接分享或承担环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化。

上海市国资委于 2007 年 12 月 13 日出具了沪国资评核[2007]35 号及沪国资评核[2007]36 号文，核准了环境集团及置地集团的整体资产评估项目。环境集团的评估结果为 1,557,201,124.65 元，置地集团的评估结果为 5,569,367,641.54 元。由此，按照《股权转让协议补充协议》约定，受让方本次受让目标资产的对价为人民币 7,126,568,766.19 元，支付现金为人民币 668,711,766.19 元。（截至 2008 年 3 月 4 日，上海城投已向公司付清受让新建设公司 15.5%的股权转让款合计 77,728.50 万元。结合新建设公司股权转让的现金收取，公司实际将从上海城投获得现金 10,857.32 万元。）

## 第六章 本次资产购买合规、合理性分析

本次资产购买符合《公司法》、《证券法》等法律法规的规定，符合中国证监会《通知》、《收购管理办法》以及上证所《上市规则》等的相关规定。

### 一、符合《通知》、《收购管理办法》等有关规定

#### （一）本次资产购买完成后，公司仍具备股票上市条件

本次发行对象为公司控股股东上海城投，不会导致公司控制权发生变化。本次资产购买前，上海城投持有本公司股份 8.643754 亿股，占本公司股份总数的 45.87%。发行后将增加上海城投的持股数量和持股比例：上海城投持有公司的股份将增加到 12.780754 亿股，占发行后总股本的 55.61%。

最近三年内公司无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载，满足《公司法》、《证券法》以及上证所《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。因此，本次资产购买完成后，公司仍具备继续上市的条件。

#### （二）本次资产购买完成后，公司仍具备持续经营能力

环境集团与置地集团是上海城投旗下主要的经营性资产，具有良好的盈利能力和市场前景。购买目标资产将使本公司迅速地、高起点地进入城市环境保护行业和房地产开发行业，依托环境集团与置地集团为平台积极开拓业务，拓展发展空间，从而增强公司在城市基础设施领域的经营实力，增强本公司的可持续发展能力；大幅增加公司的资产规模，优化资产结构，提高公司的盈利能力。本次交易符合国家有关产业政策，且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形。本次资产购买将增强公司经营的独立性和可持续发展能力，保护广大投资者的利益。

#### （三）本次资产购买涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况

本次拟购买的目标资产产权明晰。上海城投拥有的目标资产产权完整、清晰，不存在任何权属争议，未在目标资产对应的股权上设定任何质押，且无任何其它形式的他项权利，不存在将对目标资产造成重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

根据目标资产的《公司章程》，本次拟购买的目标资产具有合法的所有权和处置权，目标资产不存在产权纠纷或潜在纠纷，也不存在债权债务纠纷情况。

#### （四）本次资产购买不存在损害本公司和全体股东利益的其他情形

本次资产购买议案由公司董事会提出，聘请合格中介机构根据有关规定出具审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方将在股东大会上回避表决，以充分保护全体股东特别是中小股东的利益。发行价格定价公允、合理，没有损害公司非关联股东的利益；资产交易价格按经核准的评估值确定，也不会损害非关联股东的利益。

#### （五）本次资产购买符合《收购管理办法》的有关规定

本次资产购买前，上海城投持有本公司股份 8.643754 亿股，占总数的 45.87%。本次资产购买完成后，预计上海城投持有本公司的股份比例将增加到 50%以上。上海城投承诺如本次以资产认购股份成功，自本次发行结束之日起 36 个月内不转让上海城投原持有和本次将增持的公司股份，共计 1,278,075,405 股股份。根据《收购管理办法》第 62 条的相关规定，经公司股东大会非关联股东批准后，上海城投可以并将提出豁免要约收购义务的申请。

## 二、本次资产购买的合理性说明

### （一）本次资产购买价格的合理性分析

1、本次拟购买的目标资产已经上海东洲和上海财瑞进行评估。上海东洲和上海财瑞及其经办评估师与上海城投、环境集团、置地集团及本公司均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

2、本次拟购买的目标资产的评估方法主要采用市场比较法、成本法，该评估方法被普遍采用，且获得市场认可，评估方法选择适当。

3、本次拟购买的目标资产的评估价值已经上海市国资委核准。

### （二）本次发行新股的合理性分析

本次发行充分考虑了控股股东和社会公众股股东的利益，定价合理。原因如下：

1、本次非公开发行股份的价格按照市场化原则，根据公司第五届董事会第二十二次会议决议公告日（2007年10月29日）前二十个交易日公司股票均价（15.61元/股）确定，符合市场化原则，符合《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》中关于发行定价的规定，兼顾了控股股东和公司全体股东的利益。

2、上海城投在股东大会审议本次发行方案时已回避表决

本次发行方案已提交公司2007年第一次临时股东大会批准，上海城投作为关联股东在审议此项议案时已回避表决。

### 三、本次资产购买对公司的法人治理结构及独立性的影响

公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次资产购买事宜不会导致公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等方面的调整。本次资产购买完成后，公司仍将保持完善的法人治理结构。

公司与控股股东及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务、机构等方面保持独立，具备直接面向市场经营的能力。

#### （一）资产独立完整

公司拥有独立于控股股东及其关联企业的资产，与控股股东及其关联企业之间产权清晰。

本次资产购买完成后上海城投将向公司转让其持有的目标资产，上海城投拥有的目标资产产权完整、清晰，不存在任何权属争议。本次资产购买完成后，公司的资产将继续保持独立完整。

#### （二）人员独立

公司在劳动、人事及工资等方面独立进行管理；公司总经理、副总经理等高级管理人员均在本公司领取报酬，并未在股东单位担任重要职务和领取报酬。

本次资产购买不涉及环境集团（包括下属控股子公司）与置地集团（包括下属控股子公司）的职工安排问题，即环境集团（包括下属控股子公司）与置地集团（包括下属控股子公司）不会因本次资产购买事项与原有职工解除劳动关系。公司人员的独

立性将得到有效保障。

### （三）财务独立

公司独立核算、自负盈亏，设置了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司拥有独立的银行账号，独立办理纳税登记、做出财务决策及对外签订合同。本次资产购买完成后，本公司的财务将继续保持独立。

### （四）机构独立

公司组织机构健全且完全独立于控股股东，董事会、监事会、管理层独立运作。本次资产购买完成后，本公司将继续保持机构独立。

### （五）业务独立

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务方面独立于控股股东及其关联企业。

本次资产购买完成后，上海城投持有的环境集团和置地集团各 100%的股权将转让给上市公司，公司的业务范围将在原水供应、自来水生产和销售、污水输送等业务的基础上，增加了城市环境保护、房地产开发等业务。鉴于公司拟购买的目标资产从事的城市环境保护和房地产开发业务的独立性较强，除“第八章 同业竞争和关联交易”所述老港公司、瀛洲公司存在的情形外，本次资产购买将不会导致目标资产从事的业务与控股股东存在同业竞争，公司继续保持业务独立。

本次资产重组完成后，鉴于上市公司目前经营的水务业务（包括原水业务、自来水业务和污水输送业务三个业务，分别为黄浦江原水供应、闵行自来水供应和合流污水一期污水输送）属市政公用行业，上海市供排水价格执行政府定价，未能形成市场化定价机制，同时考虑到上市公司未来的发展定位，上海城投承诺：“在有益于上市公司可持续发展（尤其是持续经营和盈利能力）的前提下，2010年以前通过法定程序将自来水业务（闵行自来水供应）、原水业务（黄浦江原水供应）和污水输送业务（合流污水一期污水输送）调整出上市公司。”



## 第七章 风险因素

投资者在评价公司本次资产购买行为时，除本报告书提供的其它资料外，应认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、行业风险

本次资产购买完成后，公司的主营业务将在原水供应、自来水生产和销售、污水输送基础上，增加了城市环境保护、房地产开发等业务板块。

城市环境保护行业的发展状况在较大程度上受到政府政策的影响，国家能源结构的调整、环保投入的增减、环境标准的变化、环保执法力度的大小以及行业管理体制的变化等因素都会影响环保行业的市场容量、发展速度、收益水平，进而影响公司的经营业绩。

我国房地产业尚处于初级发展阶段，国家和地方政府为引导和规范房地产行业的健康发展，近几年已相继出台相关产业政策、信贷杠杆政策和税收等政策对房地产行业进行宏观调控。一系列国家宏观调控政策、土地管理政策、房地产信贷政策、税收政策等的变化将对公司未来的发展造成一定的影响。

### 二、财务风险

本次资产购买完成后，根据备考财务报表，截至 2007 年 9 月 30 日，公司负债总额由 62,500.03 万元增加到 988,096.30 万元，公司 2007 年 1-9 月的财务费用由 -997.95 万元增加到 6,520.05 万元，对公司形成财务压力，公司存在偿债的风险。本次资产购买完成后，公司的资产负债率从资产购买前的 8.22% 提高为 50.41%，相比较同行业上市公司，本次资产购买完成后公司的资产负债率水平仍在合理范围。

同时，如果市场利率水平进一步上升，可能增加公司未来的利息支出，对公司未来的盈利水平产生不利的影响。

如国家采取进一步的货币紧缩政策，未来银行可能加大收贷力度，严格控制信贷规模，从而将可能增加公司的偿债压力。

### 三、盈利预测相关风险

与本次资产购买有关的盈利预测报告已经安永大华审核并出具了审核报告。盈利预测为公司根据截至盈利预测报告签署日已知的情况和资料，对公司 2007 年度和 2008 年度的经营业绩作出的预测。这些预测基于多种假设，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但其中某些假设的实现可能存在一定的不确定性，投资者在参考盈利预测数据时应应对相关假设予以关注。同时，公司相关年度的实际经营业绩受意外事件等诸多因素的影响，可能对公司相关年度的实际经营业绩造成影响。

### 四、经营风险

本次资产购买完成后本公司经营的业务范围包括水务业务、环境业务和房地产开发业务，水务业务和环境业务范围属于市政公用板块。

对公司经营的水务业务而言，原水业务从黄浦江水源地取水，黄浦江是开放式的河流系统，存在被外界污染的可能。虽然公司在取水、生产、输送等各环节采取了一系列安全防范措施，但如果遭遇类似松花江、无锡太湖的突发污染事件，将对原水系统的正常运转带来较大冲击；与国内其他城市相比，上海市自来水水价偏低，且自 2002 年以来一直未进行过调整，由此导致自来水公司盈利能力不高。随着原材料、能源、劳动力等生产成本的上涨，上海市水价如果不能及时调整，将给公司的自来水业务盈利带来不利影响。

对公司经营的环境业务而言，全国各地普遍已经或将要实行市政公用行业的特许经营制度。按照《市政公用事业特许经营管理办法》的规定：“城市供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等行业，依法实施特许经营”，实施特许经营应通过规定的程序公开向社会招标选择投资者和经营者。尽管环境集团具有较强的竞争优势，但在投标特许经营权时，市场竞争激烈。

### 五、地产调控政策风险

近年来我国房价水平和房地产投资规模持续快速增长。为引导和规范行业的健康发展，政府接连出台了有针对性的宏观调控政策，这些政策涵盖了金融、税收、土地出让、规划设计、开发建设等房地产业的各个环节，政策重点在于积极推动住房供应结构调整，加大普通住房供应，引导理性住房需求，控制房价过快上涨，以促进房地产业的长远发展。

### （1）税收政策变动的风险

政府的税收政策，特别是所得税、土地增值税政策等变动情况，直接影响着房地产开发企业的盈利和现金流。2006年3月6日，国家税务总局发布了《关于房地产开发业务征收企业所得税的通知》，对房地产开发企业的所得税征收管理进行了进一步的修订。2006年12月28日，国家税务总局颁布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，规定从2007年2月起以房地产开发项目为单位进行土地增值税清算。

置地集团已经按照相关要求足额计提了土地增值税，各年度发生额及累计余额分别计入了相应期间并追溯调整至相关年度的利润表及资产负债表中。

另外，置地集团开发的新凯家园、韵意等项目为上海市重大工程配套商品房项目，根据上海市地方税务局2007年6月12日发布的《关于转发〈财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知〉和〈财政部国家税务总局关于土地增值税普通标准住宅有关政策的通知〉的通知》（沪地税地[2007]24号）的相关规定：“对按本市有关规定建设并出售的配套商品房和中低价普通商品房暂不实行预征办法。”置地集团开发的配套商品房项目暂未按照1%的预缴率对土地增值税进行了预缴。

### （2）土地管理政策变化的风险

土地市场的供求关系及土地价格受国家的土地政策影响较大。土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。土地供给成本方面，2006年11月，财政部、国土资源部、中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，从2007年1月1日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高1倍。

另外，根据《中华人民共和国土地管理法》、《关于促进节约集约用地的通知》等文件的有关规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。若超出合同约定的动工开发时间一定期限的，将面临被征收土地闲置费、无偿收回土地使用权或被征缴闲置土地增值地价的风险。预计未来国家将继续执行严格的土地政策，即从严控制土地供应和从严执行土地政策，土地出让总量减少，这对于未来的市场供求将产生重大影响。

置地集团凭借多年的土地一级开发经验，在土地储备公开出让政策下，具有先发优势，公司现有土地储备可满足公司的开发需求，但土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以以合适的价格取得经营开发所需土地的风险，进而提

高公司房地产开发的成本。

### （3）套型比例限制引发的项目开发和销售风险

2006年5月29日，国务院办公厅下发了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，明确了对不同住房供应结构的税收、信贷、土地供应等措施，以及有关住房供应结构的“90/70”等政策，2008年1月3日，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）对审查调整各类相关规划和用地标准进行了强调。

置地集团从事的房地产开发业务中，部分业务为配套商品房的建设，置地集团已在中小户型住宅开发方面积累了丰富的经验。但是，今后置地集团如果不能借助自身的创新研发优势，不断推出适销对路而且符合政策要求的产品，仍有可能在项目设计、开发或销售环节面临风险。

### （4）金融调控政策变化的风险

近年来，国家坚持从紧的货币政策，对房地产金融政策亦实施了系列调控政策，包括对房地产开发企业的信贷政策、消费者购房贷款政策。自2003年9月至2008年6月，政府20次上调银行存款准备金率（由6%上调到17.5%）。自2004年10月至2007年12月，政府9次上调贷款利率，一年期贷款基准利率由5.31%提高到7.47%。上述政策的调整提高了公司资金的使用成本。针对房地产开发企业，根据中国人民银行货币从紧的政策意图，2007年年底，中国银监会已经明确要求各地商业银行要控制针对房地产企业的贷款额度，由原来每年确定一次全年贷款的发放额，改为按季度确定并发放房地产企业的贷款。针对个人购房，2007年9月27日，中国人民银行、中国银监会发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，规定已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍。

偏紧的货币政策提高了公司资金的使用成本，而针对房地产行业的金融调控政策的变化对置地集团的项目开发贷款、个人住房贷款、个人住房公积金贷款等方面都会产生重大的影响，进而影响公司资金保障、资金成本、商品房销售等，给公司经营带来风险。

本次资产重组完成后，置地集团进入上市公司平台，公司今后将加强对资本市场研究，建立多元化投融资体系，充分发挥资本市场直接融资的功能，改变置地集团目前融资渠道单一的局面。

## 六、管理风险

### （一）运营管理风险

本次资产购买完成后，公司的主营业务将在原水供应、自来水生产和销售、污水输送基础上，增加了城市环境保护、房地产等业务板块，现有上市公司管理层是否拥有集团化运作和管理能力，能否迅速适应这一变化，对公司稳定经营和持续发展具有重要影响。

上市公司经营管理团队可能发生的变化，该团队的经营管理水平、对上市公司日常运作的规范性等均存在一定的不确定因素，并有可能影响上市公司的整体经营效益。

### （二）业务整合风险

本次资产购买完成后本公司业务在原有的原水、自来水供水和污水输送业务的基础上增加了城市环境保护和房地产开发业务，即增加了环境集团从事的城市生活垃圾的处理业务和置地集团从事的房地产开发业务。本次资产购买在为公司带来新的盈利增长点及发展空间的同时，本次资产购买完成后如何梳理各业务之间的关系，能否对各业务板块进行优势整合以发挥协同效应和规模优势，对公司的运营管理带来一定挑战，同时也给公司带来了业务整合风险。

### （三）大股东控制风险

上海城投在本次发行前持有公司有表决权的股份 864,375,405 股，占公司股本总额的 45.87%，处于相对控股地位；发行后将增加上海城投的持股数量和持股比例：上海城投持有公司的股份将增加到 12.780754 亿股，占发行后总股本的 55.61%。将处于绝对控股地位。如果上海城投利用其控股地位，直接或通过对公司董事会的影响干预公司的正常经营管理，有可能损害公司和中小股东的利益。

## 第八章 同业竞争与关联交易

本次资产购买后，公司的同业竞争和关联交易情况如下：

### 一、同业竞争

#### （一）同业竞争情况

##### 1、水务板块同业竞争情况说明

本次交易完成前后，公司和上海城投的水务业务范围均未发生变化。水务业务中的原水业务、自来水业务、污水业务均属于市政公用板块，其生产经营具有特殊性，具体而言：

##### ①原水业务

上海市原水生产和供应分为黄浦江原水系统和长江原水系统，其中，黄浦江原水系统资产由公司持有，长江原水系统资产由上海城投持有。原水供应价格由上海市政府统一定价，不存在价格竞争。两者水源地不同，输送管线不同，供应范围也有严格的区域划分，因此上市公司与上海城投之间目前在原水业务方面不存在直接的同业竞争。

##### ②自来水业务

上海城投水务板块中各自来水公司的供水区域明确划分且不存在重复覆盖的区域，具体情况如下表：

| 公司名称           | 股权结构                     | 供水区域                |
|----------------|--------------------------|---------------------|
| 上海市自来水闵行有限公司   | 城投控股 100%                | 上海市西南闵行城区           |
| 上海市自来水市南有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市黄浦江以西、苏州河以南的中心城区 |
| 上海市自来水市北有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市黄浦江以西、苏州河以北的城区   |
| 上海浦东威立雅自来水有限公司 | 水务资产 50%，法国通用水务公司 50%    | 上海市黄浦江以东城市化地区       |
| 上海闵水新桥自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区新桥地区          |
| 上海闵水泗泾自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区泗泾地区          |
| 上海闵水九亭自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区九亭地区          |
| 上海市自来水奉贤有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市奉贤区              |
| 上海金山海川自来水公司    | 上海城投 90%，上海金山自来水有限公司 10% | 上海市金山区              |

由于自来水经营的区域性划分以及供水管网设施地域性分割的自然业态分布特征，公司自来水业务与上海城投及其下属企业之间不存在市场供应的竞争关系。此外，

上海市自来水价格由上海市政府统一定价，不存在价格竞争。因此，公司自来水业务与上海城投及其关联企业之间不存在直接的同业竞争。

### ③污水业务

公司所拥有的合流污水一期为污水收集输送管线，与上海城投所拥有的城区、郊区污水处理厂处于产业链中的不同环节，不存在同业竞争；与上海城投所拥有的西干线、合流污水二期两条污水输送干线虽然处于产业链中相同的环节，但污水收集干线服务的区域有明显划分，也不存在直接的同业竞争。

综上，公司和上海城投的水务业务之间不存在直接的同业竞争的情形。

同时，鉴于本次资产重组完成后上市公司的未来发展定位，考虑到上市公司目前经营的水务业务属市政公用行业，上海市供排水价格执行政府定价，未能形成市场化定价机制。上海城投承诺：“在有益于上市公司可持续发展（尤其是持续经营和盈利能力）的前提下，2010年以前通过法定程序将自来水业务（闵行自来水供应）、原水业务（黄浦江原水供应）和污水输送业务（合流污水一期污水输送）调整出上市公司。”

## 2、环境板块同业竞争情况说明

### ①上海城投环境板块企业的基本情况

上海城投环境板块除上市公司之外的各家企业（包括三级子公司）的主营业务情况如下表所示：

| 序号  | 公司名称               | 股东结构                              | 主营业务             |
|-----|--------------------|-----------------------------------|------------------|
| 1   | 环境实业               | 上海城投 100%                         | 实业投资             |
| 1.1 | 上海老港废弃物处置有限公司      | 环境实业 100%                         | 生活垃圾填埋处置         |
| 1.2 | 上海环境物流有限公司         | 环境实业 100%                         | 生活垃圾水上运输         |
| 1.3 | 上海水域环境发展有限公司       | 环境实业 100%                         | 水域保洁             |
| 1.4 | 上海环境工程技术有限公司       | 环境实业 100%                         | 设备租赁/检修          |
| 1.5 | 上海市环境工程设计科学研究院有限公司 | 环境实业 100%                         | 工程设计/规划/监测       |
| 1.6 | 上海市市容环境卫生汽车运输处     | 环境实业 100%                         | 医疗（危险）废物垃圾陆上收集运输 |
| 1.7 | 上海东飞环境工程服务有限公司     | 环境实业 72%，上海环境工程技术有限公司 18%，邓坤发 10% | 保洁               |
| 1.8 | 上海环境集运有限公司         | 环境实业 99%，上海环境物流有限公司 1%            | 生活垃圾水上运输         |
| 1.9 | 上海环源实业发展公司         | 环境实业 100%                         | 下岗人员管理           |

|      |                   |  |           |
|------|-------------------|--|-----------|
| 1.10 | 上海环境科技装备有限公司      | 环境实业 100%                                      | 环卫装备, 拟关闭 |
| 1.11 | 上海环闵再生能源有限公司      | 环境实业 95%, 上海环境科技装备有限公司 5%                      | 停建项目      |
| 1.12 | 上海市市容环境卫生车辆设备厂    | 环境实业 100%                                      | 汽车修理, 拟关闭 |
| 1.13 | 上海至诚环境服务有限公司      | 环境实业 45% 华生环境(中国)服务有限公司 55%                    | 保洁        |
| 2    | 上海市苏州河综合整治建设有限公司  | 上海城投 100%                                      | 项目建设      |
| 2.1  | 上海石洞口城市污水处理管理有限公司 | 苏建公司 80%, 上海市政建设工程有限公司 20%                     | 已关闭       |
| 3    | 上海城投环境投资有限公司      | 上海城投 100%                                      | 投资管理      |
| 3.1  | 上海城投徐泾污水处理有限公司    | 环境投资 51%, 上海广虹(集团)有限公司 25%, 上海青浦徐泾资产经营有限公司 24% | 污水厂运营     |
| 3.2  | 上海城投城桥污水处理有限公司    | 环境投资 100%                                      | 污水厂运营     |
| 3.3  | 上海城投瀛洲生活垃圾处置有限公司  | 环境投资 55%, 崇明建投投资发展有限公司 45%                     | 生活垃圾填埋场运营 |
| 3.4  | 上海城投亭南污水处理有限公司    | 环境投资 100%                                      | 污水厂运营     |
| 3.5  | 上海城投亭南管道工程有限公司    | 环境投资 100%                                      | 管网建设      |
| 3.6  | 上海城投绿衍污水管网有限公司    | 环境投资 95%, 绿衍国际环保投资有限公司 5%                      | 管网建设      |
| 3.7  | 上海城环水务运营有限公司      | 环境投资 70%, 北京桑德环境工程有限公司 20%, 上海宇和化学材料有限公司 10%   | 污水厂运营     |
| 3.8  | 上海金山廊下污水处理有限公司    | 环境投资 80%, 上海金山水利投资有限公司 10%, 上海廊下经济发展有限公司 10%   | 污水厂运营     |
| 3.9  | 上海市固体废弃物处置中心      | 环境投资 100%                                      | 工业危险废弃物处置 |
| 4    | 上海城投环保产业投资管理有限公司  | 上海城投 90%, 环境投资 10%                             | 环保项目投资管理  |
| 5    | 上海城投绿化科技发展有限公司    | 上海城投 75%, 上海市园林研究所 10%, 上海绿泽景观置业有限公司 15%       | 园林、绿化养护   |

## ② 同业竞争情况说明

城市固体废弃物主要包括生活垃圾、医疗废物垃圾和工业废物等, 环境集团主要从事城市生活垃圾的处理, 包括城市生活垃圾的焚烧和发电、填埋与陆上中转运输等业务。

环境板块中的上海市苏州河综合整治建设有限公司(上表中序号 2)主要从事苏州河综合整治等方面的项目建设, 其控股的子公司上海石洞口城市污水处理管理有限公司(上表中序号 2.1, 已关闭)从事污水治理业务; 上海城投环保产业投资管理有



限公司（上表中序号 4）主要从事世行小额贷款环保项目的管理；上海城投绿化科技发展有限公司（上表中序号 5）主要从事园林、绿化养护，上述三家企业及其下属子公司与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

除上述公司外，环境板块的上海城投环境投资有限公司、上海环境实业有限公司及其下属子公司与环境集团及其下属子公司是否存在同业竞争情况分析如下：

#### A、垃圾填埋业务

在垃圾填埋业务方面，除环境集团下属的 2 家企业外，上海老港废弃物处置有限公司（下称“老港废弃公司”）、上海老港生活垃圾处置有限公司（下称“老港公司”）、上海城投瀛洲生活垃圾处置有限公司（下称“瀛洲公司”）和上海市固体废弃物处置中心（下称“固废中心”）亦从事垃圾填埋或处置业务，具体情况如下：

##### a、老港废弃公司

老港废弃公司为上海环境实业有限公司全资子公司，负责上海老港 1-3 期生活垃圾填埋场的运营。截至目前，老港废弃公司的垃圾填埋单元已全部填满，不再具备从事生活垃圾填埋的条件。因此，老港废弃公司已不再从事生活垃圾的填埋处理，目前主要从事 1-3 期垃圾填埋场的封场和后续维护工作，与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

##### b、老港公司

老港公司注册资本为人民币 17,000 万元（实到人民币 17,000 万元），住所为上海市浦东新区梅花路 281 号 A239 室，经营期限自 2004 年 6 月 1 日至 2029 年 5 月 31 日，为中外合资企业。老港公司负责上海老港 4 期生活垃圾填埋场的投资和运营（BOT 项目），其股权结构为：

| 股东名称            | 出资金额（万元） | 持股比例（%） |
|-----------------|----------|---------|
| 上海城投环境投资有限公司    | 6,800    | 40      |
| 香港奥绿思（上海）有限公司   | 5,100    | 30      |
| 英属维尔京群岛宏进控股有限公司 | 5,100    | 30      |
| 合计              | 17,000   | 100     |

截至 2007 年 12 月 31 日，老港公司经审计的总资产为 48,340.91 万元，净资产为 21,488.65 万元，2007 年营业收入为 14,552.87 万元，净利润为 4212.25 万元。经上海立信资产评估有限公司评估，老港公司评估净资产值为 23,640.00 万元。

尽管老港公司也从事生活垃圾填埋业务，但由于上海市垃圾处理业务的垃圾来源

地由市环卫局按区域分工，生活垃圾物流由市环卫局统一调度，因此老港公司的垃圾填埋业务与环境集团下属子公司虽属同业，但不直接发生竞争。

同时，老港公司系中外合资企业，老港公司使用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，本次未能整合进入环境集团。

2007年10月25日，上海城投出具了《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的函》，上海城投承诺：“上海城投下属子公司老港公司目前尚在运营中，具体负责上海城区部分生活垃圾的填埋。该公司系中外合资企业，使用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，今年未能整合进入环境集团。本公司承诺待解决世界银行贷款问题后，再将其权益注入原水股份。”

2008年4月11日，老港公司股权转让事宜（上海城投环境投资有限公司持有老港公司的40%股权转让给环境集团）已取得了上海市国资委的行为批复（沪国资委产[2008]199号），转让价格为9,456万元。2008年4月29日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单。根据中外合资企业股权转让的审批程序，本次股权转让行为待外资主管部门批准并办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向环境集团转让上述股权。

### **c、瀛洲公司**

瀛洲公司的注册资本为2,200万元，其股权结构为：上海城投环境投资有限公司占55%的股权；崇明建设投资发展有限公司占45%的股权，主营业务为垃圾填埋场运营，经营地为上海市崇明县。

截至2007年12月31日，瀛洲公司经审计的总资产为9,143.18万元，净资产为2,546.08万元，2007年营业收入为788.41万元，净利润为146.67万元。经上海立信资产评估有限公司评估，瀛洲公司评估净资产值为2,533万元。

瀛洲公司的经营地为崇明岛，由于上海市垃圾处理业务的来源地按区域严格分工，瀛洲公司只从事来源于崇明岛的垃圾处理业务，因此瀛洲公司的垃圾填埋业务与环境集团下属子公司虽属同业，但不直接发生竞争。

同时，与上述老港公司情况类似，瀛洲公司亦使用部分世界银行贷款，由于世界银行对项目贷款主体的限制，本次未能整合进入环境集团。

2008年3月20日，上海城投出具了《承诺函》，上海城投承诺：“上海城投下属子公司瀛洲公司目前尚在运营中，具体负责上海市崇明县生活垃圾的填埋。该公司使

用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，未能整合进入环境集团。本公司承诺待解决世界银行贷款问题后，再将其权益注入原水股份。”

2008年4月11日，瀛洲公司股权转让事宜（上海城投环境投资有限公司持有瀛洲公司的55%股权转让给环境集团）已取得了上海市国资委的行为批复（沪国资委产[2008]199号），转让价格为1,393.15万元。2008年4月25日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单，本次股权转让行为待办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向环境集团转让上述股权。

#### d、固废中心

固废中心的注册资本为4,400万元，为上海城投环境投资有限公司的全资子公司。

固废中心的主营业务为工业危险废弃物的处置，与环境集团下属子公司的生活垃圾的处置与填埋等业务在处置对象及处理要求等方面存在明显区别。因此，固废中心与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

#### B、垃圾运输业务

在垃圾运输业务方面，除环境集团下属的5家企业外，环境实业下属的上海环境物流有限公司（前身为事业单位）、上海市市容环境卫生汽车运输处从事垃圾运输业务，上海环境集运有限公司目前负责上海市水上垃圾集装箱运输项目的投资建设，项目建成后将取代上海环境物流有限公司目前所从事的业务（生活垃圾水上散运）。上述三家公司的基本情况如下：

| 序号 | 公司名称           | 股东结构                   | 主营业务             |
|----|----------------|------------------------|------------------|
| 1  | 上海环境物流有限公司     | 环境实业持有100%             | 生活垃圾水上运输         |
| 2  | 上海环境集运有限公司     | 环境实业持有99%，上海环境物流有限公司1% | 生活垃圾水上运输         |
| 3  | 上海市市容环境卫生汽车运输处 | 环境实业持有100%             | 医疗（危险）废物垃圾陆上收集运输 |

各物流企业的服务区域和垃圾运量受上海市环卫局统一调度，上海环境物流有限公司主要从事生活垃圾的水上运输，与环境集团下属公司从事的陆上生活垃圾中转运输之间在运输线路、服务区域上存在明显区别。上海市市容环境卫生汽车运输处主要从事医疗（危险）废物垃圾的收集运输，其作业对象及运输要求等方面与环境集团下属子公司从事的生活垃圾运输存在明显区别。因此，在垃圾运输业务方面，环境板块的其他企业与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

目前，上海环境物流有限公司通过水路将生活垃圾运输至老港公司进行填埋，上海环境集运有限公司负责生活垃圾集装化运输项目建设，项目完工并与政府签署 BOT 协议后，将替代上海环境物流有限公司水上垃圾散装运输业务。上海城投承诺：“待上海环境集运有限公司签署 BOT 协议后，将上海环境集运有限公司权益注入上市公司。”

### 3、地产板块同业竞争情况说明

本次重大资产重组完成后，上海城投还拥有的地产业务主要包括上海中心大厦建设发展有限公司开发的上海中心大厦及上海城投参股的悦城置业开发的悦城项目。

#### ①上海中心大厦建设发展有限公司开发的上海中心大厦

上海中心大厦建设发展有限公司成立于 2007 年 12 月 5 日，法定代表人为孔庆伟，注册资本 54 亿元，股权结构为：上海城投持有 51%，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持有 45%，上海建工（集团）总公司持有 4%。上海中心大厦建设发展有限公司的主营业务为“上海中心大厦”的开发建设。

上海中心大厦建设发展有限公司刚刚成立，目前尚处于前期规划阶段，相关方案论证正在进行中。“上海中心大厦”建成后将成为上海第一高楼，定位为高档商业办公楼，该物业计划为长期持有性物业，用于对外出租及自用，与置地集团所从事的商品房开发并对外出售的业务模式不同。

“上海中心大厦”预计 2013 年项目完成建设，该项目的前期投入巨大，且建设周期和投资回收期较长，在建设期内若注入上市公司预计对上市公司的财务将会产生较大不利影响，因此本次资产重组未置入上市公司，上海城投承诺：“待上海中心建成后，在获得政府的批准及其他股东同意的前提下，履行国资监管部门审批及相关法律程序后，本公司将其持有的上海中心大厦建设发展有限公司的权益注入上市公司。”

#### ②上海城投参股悦城置业开发的悦城项目

悦城置业的股权结构为：Hines Shanghai New Jiangwan Development Company Limit（汉斯上海新江湾开发有限公司）持有 70%，置地集团持有 21.81%，上海城投持有 8.19%。悦城置业主要负责上海市新江湾城 C5 地块的开发建设。

本次资产重组过程中，上海城投正在办理将其持有的悦城置业 8.19% 的股权转让给置地集团事宜，2008 年 4 月 15 日，上海市国资委出具了《关于上海城投悦城置业有限公司部分国有股权协议转让的批复》（沪国资委产[2008]203 号），同意本次股权

转让行为。2008年4月30日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单。根据中外合资企业股权转让的审批程序，本次股权转让行为待外资主管部门批准并办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向置地集团转让上述股权。

### （三）法律顾问及独立财务顾问的意见

#### 1、公司法律顾问认为：

①水务行业生产经营具有特殊性：产品市场价格由上海市政府统一定价，输送管线及供水管网设施地域性严格分割，因此公司与上海城投及其下属公司之间不存在直接的同业竞争。上海城投已出具《承诺函》，承诺：“在有益于上市公司可持续发展（尤其是持续经营和盈利能力）的前提下，2010年以前通过法定程序将自来水业务（闵行自来水供应）、原水业务（黄浦江原水供应）和污水输送业务（合流污水一期污水输送）调整出上市公司。”

②环境板块中，上海城投下属子公司老港公司及瀛洲公司从事于垃圾填埋业务，与本次进入公司的环境集团业务相同，由于上海市垃圾处理业务的垃圾来源地按区域分工，因此老港公司及瀛洲公司与本次进入的环境集团虽属于同业，但不直接发生竞争，同时，由于老港公司及瀛洲公司均使用部分世界银行贷款，受世界银行对项目贷款主体的限制，本次资产重组未能整合进入上市公司。上海城投已出具了《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的函》及《承诺函》，承诺解决世界银行贷款问题后，再将老港公司及瀛洲公司注入上市公司。该承诺切实可行。截至目前，上述两家公司股权转让事宜已取得上海市国资委的行为批复。

③地产板块中，上海城投正在办理将其持有的悦城置业 8.19%的股权转让给置地集团事宜，相关手续正在办理中。上海中心大厦建设发展有限公司刚刚成立，目前尚处于前期规划阶段，相关方案论证正在进行中。“上海中心大厦”建成后将成为上海第一高楼，定位为高档商业办公楼，该物业计划为长期持有性物业，用于对外出租及自用，与置地集团所从事的商品房开发并对外出售的业务模式不同。“上海中心大厦”预计 2013 年项目完成建设，该项目的前期投入巨大，且建设周期和投资回收期较长，在建设期内若注入上市公司预计对上市公司的财务将会产生较大不利影响，因此本次资产重组未置入上市公司，上海城投承诺：“待上海中心建成后，在获得政府的批准及其他股东同意的前提下，履行国资监管部门审批及相关法律程序后，本公司将其持有的上海中心大厦建设发展有限公司的权益注入上市公司。”该承诺切实可行。

除上述事项外，上市公司没有因本次资产购买而与上海城投及其下属子公司之间产生直接的实质性的同业竞争。

## 2、独立财务顾问认为：

水务行业生产经营具有特殊性：产品市场价格执行政府定价，输送管线及供水管网设施地域性严格分割，因此公司与上海城投及其下属公司之间不存在直接的同业竞争。

环境板块中，上海城投下属子公司老港公司及瀛洲公司从事于垃圾填埋业务，与本次进入公司的环境集团业务相同，由于上海市垃圾处理业务的垃圾来源地按区域分工，因此老港公司及瀛洲公司与本次进入的环境集团虽属于同业，但不直接发生竞争，同时，由于老港公司及瀛洲公司均使用部分世界银行贷款，受世界银行对项目贷款主体的限制，本次资产重组未能整合进入上市公司。上海城投已出具了《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的函》及《承诺函》，承诺解决世界银行贷款问题后，再将老港公司及瀛洲公司注入上市公司。该承诺切实可行。截至目前，上述两家公司股权转让事宜已取得上海市国资委的行为批复。

地产板块中，上海城投正在办理将其持有的悦城置业 8.19% 的股权转让给置地集团事宜，相关手续正在办理中。上海中心大厦建设发展有限公司刚刚成立，目前尚处于前期规划阶段，相关方案论证正在进行中。“上海中心大厦”建成后将成为上海第一高楼，定位为高档商业办公楼，计划用于持有对外出租及自用，与置地集团所从事的商品房开发并对外出售的业务模式不同。“上海中心大厦”预计 2013 年项目完成建设，该项目的前期投入巨大，且建设周期和投资回收期较长，在建设期内若注入上市公司预计对上市公司的财务将会产生较大不利影响，因此本次资产重组未置入上市公司，上海城投承诺：“待上海中心建成后，在获得政府的批准及其他股东同意的前提下，履行国资监管部门审批及相关法律程序后，本公司将其持有的上海中心大厦建设发展有限公司的权益注入上市公司。”该承诺切实可行。

除上述事项外，上市公司没有因本次资产购买而与上海城投及其下属子公司之间产生直接的实质性的同业竞争。

## 二、关联交易

### （一）本公司现有主要关联方及关联关系

#### 1、截至 2007 年 9 月 30 日，存在控制关系的关联方

| 企业名称              | 注册地址                      | 主营业务                   | 与本公司关系 | 经济性质   | 法定代表人 |
|-------------------|---------------------------|------------------------|--------|--------|-------|
| 上海市城市建设投资开发总公司    | 上海浦东南路 500 号              | 城市建设投资、建设承包、项目投资、参股经营  | 控股股东   | 国有独资公司 | 孔庆伟   |
| 上海原水房地产开发经营公司     | 上海浦东北艾路 1540 号            | 房地产开发经营销售              | 全资子公司  | 其他     | 邱柏华   |
| 上海原水工贸公司          | 上海浦东北艾路 1540 号            | 金属、化工、建材               | 全资子公司  | 其他     | 吴守培   |
| 上海市自来水闵行有限公司      | 上海闵行区江川路 2009 号           | 自来水制造供应销售给水及排管设计安装水质分析 | 全资子公司  | 有限责任公司 | 朱国治   |
| 上海自来水闵行养护管道工程有限公司 | 上海闵行区江川路 1800 号 4 幢 401 室 | 管道铺设、维修                | 控股子公司  | 有限责任公司 | 沈勤汉   |

## 2、不存在控制关系的关联方情况

| 关联方名称            | 与本公司关系 |
|------------------|--------|
| 上海水务资产经营发展有限公司   | 集团兄弟公司 |
| 上海市自来水市北有限公司     | 集团兄弟公司 |
| 上海市自来水市南有限公司     | 集团兄弟公司 |
| 上海浦东威立雅自来水有限公司   | 集团兄弟公司 |
| 上海市城市排水有限公司      | 集团兄弟公司 |
| 上海市城市排水市中运营有限公司  | 集团兄弟公司 |
| 上海自来水建设有限公司      | 集团兄弟公司 |
| 上海闵水泗泾自来水厂       | 集团兄弟公司 |
| 上海闵水九亭自来水厂       | 集团兄弟公司 |
| 上海闵水新桥自来水厂       | 集团兄弟公司 |
| 上海申水水处理设备有限公司    | 集团兄弟公司 |
| 上海有源汽车修理厂        | 集团兄弟公司 |
| 上海有源实业有限公司       | 集团兄弟公司 |
| 上海市南自来水设备成套公司    | 集团兄弟公司 |
| 上海市自来水市南实业发展有限公司 | 集团兄弟公司 |
| 上海水表厂            | 集团兄弟公司 |
| 上海自来水给水设备工程有限公司  | 集团兄弟公司 |
| 上海自来水管线工程有限公司    | 集团兄弟公司 |
| 上海申淼汽车销售有限公司     | 集团兄弟公司 |

## （二）本次资产购买涉及的关联交易协议的主要内容

2007 年 10 月 25 日，上市公司和上海城投签署了《以资产认购股份合同》和《股

权转让协议》，2007年12月3日，上市公司和上海城投签署了《以资产认购股份合同补充协议》和《股权转让协议补充协议》，上述合同及协议的主要内容详见“第五章 本次交易合同的主要内容”。

### （三）本次资产购买前的关联交易

#### 1、2006年关联交易发生情况

##### （1）购买商品、接受劳务的重大关联交易

| 关联方              | 关联交易内容 | 关联交易定价原则    | 金额（元）         | 占同类交易金额的比例 |
|------------------|--------|-------------|---------------|------------|
| 上海市城市排水市中运营有限公司  | 运营管理   | 满足生产合理成本和收益 | 61,674,789.34 | 100.00%    |
| 上海有源汽车修理厂        | 维修服务   | 市场价         | 1,386,183.28  | 100.00%    |
| 上海有源实业有限公司       | 绿化劳务   | 市场价         | 1,309,473.00  | 100.00%    |
| 上海市南自来水设备成套公司    | 材料采购   | 市场价         | 2,079,713.50  | 67.68%     |
| 上海市自来水市南实业发展有限公司 | 材料采购   | 市场价         | 237,071.00    | 7.72%      |
| 上海水表厂            | 材料采购   | 市场价         | 391,565.00    | 12.74%     |
| 上海自来水给水设备工程有限公司  | 材料采购   | 市场价         | 364,453.00    | 11.86%     |
| 上海申水水处理设备有限公司    | 工程项目   | 市场价         | 5,249,940.16  | 16.37%     |
| 上海自来水管线工程有限公司    | 工程项目   | 市场价         | 26,816,862.06 | 83.63%     |

##### （2）销售商品、提供劳务的重大关联交易

| 关联方            | 关联交易内容 | 关联交易定价原则         | 金额（元）          | 占同类交易金额的比例 |
|----------------|--------|------------------|----------------|------------|
| 上海市自来水市北有限公司   | 原水销售   | 以满足生产合理成本和收益     | 250,499,415.60 | 39.46%     |
| 上海市自来水市南有限公司   | 原水销售   | 原水销售以满足生产合理成本和收益 | 247,212,080.22 | 38.84%     |
| 上海浦东威立雅自来水有限公司 | 原水销售   | 以满足生产合理成本和收益     | 137,103,044.40 | 21.60%     |
| 上海市城市排水有限公司    | 污水输送   | 以满足生产合理成本和收益     | 283,117,944.48 | 100.00%    |
| 上海水务资产经营发展有限   | 长江分部委  | 协议价              | 900,000.00     | 83.33%     |



|              |       |       |              |         |
|--------------|-------|-------|--------------|---------|
| 公司           | 托管理费  |       |              |         |
| 上海闵水泗泾自来水厂   | 委托管理费 | 协议价   | 60,000.00    | 5.56%   |
| 上海闵水九亭自来水厂   | 委托管理费 | 协议价   | 60,000.00    | 5.56%   |
| 上海闵水新桥自来水厂   | 委托管理费 | 协议价   | 60,000.00    | 5.56%   |
| 上海闵水泗泾自来水厂   | 自来水销售 | 政府指导价 | 1,429,694.70 | 9.69%   |
| 上海闵水九亭自来水厂   | 自来水销售 | 政府指导价 | 4,575,805.94 | 31.00%  |
| 上海闵水新桥自来水厂   | 自来水销售 | 政府指导价 | 6,063,084.08 | 41.09%  |
| 上海市自来水市南有限公司 | 自来水销售 | 政府指导价 | 2,688,039.52 | 18.22%  |
| 上海市自来水市南有限公司 | 泵站租赁  | 政府指导价 | 750,000.00   | 100.00% |
| 上海闵水九亭自来水厂   | 配套工程  | 政府指导价 | 6,709,004.14 | 71.96%  |
| 上海闵水新桥自来水厂   | 配套工程  | 政府指导价 | 2,614,220.60 | 28.04%  |

### （3）关联方应收应付款项

| 项目名称 | 关联方            | 期末金额（元）        |
|------|----------------|----------------|
| 应收账款 | 上海市自来水市北有限公司   | 86,833,823.10  |
| 应收账款 | 上海市自来水市南有限公司   | 136,230,812.42 |
| 应收账款 | 上海浦东威立雅自来水有限公司 | 36,828,027.62  |
| 应收账款 | 上海市城市排水有限公司    | 116,121,350.00 |
| 应收账款 | 上海闵水泗泾自来水厂     | 4,646,520.61   |
| 应收账款 | 上海闵水九亭自来水厂     | 8,893,450.30   |
| 应收账款 | 上海闵水新桥自来水厂     | 3,820,264.80   |
| 应付账款 | 上海市城市排水有限公司    | 9,997,743.68   |
| 应付账款 | 上海申水水处理设备有限公司  | 238,904.64     |

### （四）本次资产购买后关联交易情况

#### 1、存在控制关系的关联方

| 企业名称              | 注册地址                      | 主营业务                    | 与本企业关系 | 经济性质或类型 | 法定代表人 |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|--------|---------|-------|
| 上海市城市建设投资开发总公司    | 浦东南路 500 号                | 城市建设投资、建设承包、项目投资等       | 母公司    | 国有企业    | 孔庆伟   |
| 上海市自来水闵行有限公司      | 上海闵行区江川路 2009 号           | 自来水制造供应销售给水及排管设计安装，水质分析 | 子公司    | 有限责任    | 朱国治   |
| 上海原水房地产开发经营公司     | 上海浦东北艾路 1540 号            | 房地产开发经营销售               | 子公司    | 有限责任    | 邱国华   |
| 上海原水工贸公司          | 上海浦东北艾路 1540 号            | 金属、化工、建材                | 子公司    | 有限责任    | 吴守培   |
| 上海自来水闵行养护管道工程有限公司 | 上海闵行区江川路 1800 号 4 幢 401 室 | 管道铺设、维修                 | 子公司    | 有限责任    | 沈勤汉   |

|                |                    |                   |     |      |     |
|----------------|--------------------|-------------------|-----|------|-----|
| 上海环境集团有限公司     | 浦东南路 1525 号 5、6 楼  | 环境及市政工程设计、建设、投资咨询 | 子公司 | 国有企业 | 金纪昌 |
| 上海城投置地(集团)有限公司 | 上海市淞沪路 98 号 1605 室 | 从事房地产开发、经营及物业管理等  | 子公司 | 国有企业 | 王志强 |

## 2、不存在控制关系但有关联交易的关联方

| 企业名称             | 与本公司关系   |
|------------------|----------|
| 上海城投资产经营有限公司     | 受同一母公司控制 |
| 上海爱梦敦置业有限公司      | 联营企业     |
| 上海金虹桥国际置业有限公司    | 联营企业     |
| 上海中星瑞平置业有限公司     | 联营企业     |
| 上海地产(集团)有限公司     | 其他关联方    |
| 上海奥绿思环保设施有限公司    | 联营企业     |
| 上海日技环境技术咨询有限公司   | 联营企业     |
| 上海环境联和投资管理有限公司   | 联营企业     |
| 上海百玛士绿色能源有限公司    | 联营企业     |
| 上海环境实业有限公司       | 受同一母公司控制 |
| 上海市自来水市北有限公司     | 受同一母公司控制 |
| 上海市自来水市南有限公司     | 受同一母公司控制 |
| 上海浦东威立雅自来水有限公司   | 受同一母公司控制 |
| 上海市城市排水有限公司      | 受同一母公司控制 |
| 上海市城市排水市中运营有限公司  | 委托资产管理   |
| 上海自来水建设有限公司      | 受同一母公司控制 |
| 上海闵水泗泾自来水厂       | 受同一母公司控制 |
| 上海闵水九亭自来水厂       | 受同一母公司控制 |
| 上海闵水新桥自来水厂       | 受同一母公司控制 |
| 上海申水水处理设备有限公司    | 受同一母公司控制 |
| 上海有源汽车修理厂        | 受同一母公司控制 |
| 上海有源实业有限公司       | 受同一母公司控制 |
| 上海市南自来水设备成套公司    | 受同一母公司控制 |
| 上海城投原水有限公司       | 受同一母公司控制 |
| 上海市自来水市南实业发展有限公司 | 受同一母公司控制 |

## 3、关联方交易发生额

### (1) 销售货物及提供劳务

| 关联方名称      | 交易类型     | 2007 年 1 月至 9 月 | 2006 年度    |
|------------|----------|-----------------|------------|
| 上海环境实业有限公司 | 销售商品、项目款 | 27,617,982.72   | 520,000.00 |

|                |         |                |                |
|----------------|---------|----------------|----------------|
| 上海环境实业有限公司     | 预收油品款   | 5,879,528.94   | 4,383,610.43   |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 商品房销售   | 139,337,011.80 | -              |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 物业服务    | 8,775,262.33   | 12,217,693.84  |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 项目代建    | 11,250,000.00  | 6,000,000.00   |
| 上海城投资产经营有限公司   | 物业服务    | -              | 717,000.00     |
| 上海市自来水市南有限公司   | 原水销售    | 182,927,674.81 | 247,212,080.22 |
| 上海市自来水市南有限公司   | 泵站租赁    | 1,125,000.00   | 750,000.00     |
| 上海市自来水市北有限公司   | 原水销售    | 114,153,706.38 | 250,499,415.60 |
| 上海市浦东威立雅有限公司   | 原水销售    | 99,290,428.02  | 137,103,044.40 |
| 上海市城市排水有限公司    | 污水输送    | 296,679,674.32 | 283,117,944.48 |
| 上海闵水泗泾自来水厂     | 委托管理费   | 60,000.00      | 60,000.00      |
| 上海闵水泗泾自来水厂     | 自来水销售   | 2,587,836.62   | 1,429,694.70   |
| 上海闵水九亭自来水厂     | 委托管理费   | 60,000.00      | 60,000.00      |
| 上海闵水九亭自来水厂     | 自来水销售   | 6,375,010.75   | 4,575,805.94   |
| 上海闵水九亭自来水厂     | 配套工程    | 266,400.00     | 6,709,004.14   |
| 上海闵水新桥自来水厂     | 委托管理费   | 60,000.00      | 60,000.00      |
| 上海闵水新桥自来水厂     | 自来水销售   | 7,736,543.49   | 6,063,084.08   |
| 上海闵水新桥自来水厂     | 接水、配套工程 | 1,309,985.70   | 2,614,220.60   |
| 上海地产(集团)有限公司   | 物业服务    | 1,608,367.32   | 2,358,224.54   |

(2) 采购货物及接受劳务

| 关联方名称          | 交易类型    | 2007年1月至9月   | 2006年度       |
|----------------|---------|--------------|--------------|
| 上海环境实业有限公司     | 工程款、加工费 | 2,158,167.35 | 235,500.00   |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 商品房采购   | 1,037,270.00 | 5,206,012.50 |
| 上海奥绿思环保设施有限公司  | 购备品备件   | -            | 4,390,500.58 |
| 上海日技环境技术咨询有限公司 | 咨询费     | -            | 805,000.00   |
| 上海有源汽车修理厂      | 油漆      | 15,301.00    | 1,386,183.28 |
| 上海有源实业有限公司     | 绿化      | -            | 1,309,473.00 |
| 上海市南自来水设备成套公司  | 材料采购    | 961,985.51   | 2,079,713.50 |
| 上海申水水处理设备有限公司  | 材料采购    | 7,544,547.20 | 5,249,940.16 |

(3) 其他关联交易

| 关联方名称          | 交易类型          | 2007年1月至9月       | 2006年度           |
|----------------|---------------|------------------|------------------|
| 上海环境实业有限公司     | 借入资金          | 422,610,551.74   | 94,603,334.10    |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 借入资金          | 51,410,000.00    | -                |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 提供借款保证        | 3,289,819,635.75 | 1,250,000,000.00 |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 委托贷款          | 1,652,000,000.00 | 1,585,000,000.00 |
| 上海奥绿思环保设施有限公司  | 借出资金          | 2,357,437.70     | -                |
| 上海日技环境技术咨询有限公司 | 借出/（借入）<br>资金 | 1,500,000.00     | (2,017,910.28)   |
| 上海环境联和投资管理有限公司 | 借出/（借入）       | (301,000,000.00) | 301,000,000.00   |

|                 |               |               |                 |
|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
|                 | 资金            |               |                 |
| 上海百玛士绿色能源有限公司   | 借出/（借入）<br>资金 | 66,900.00     | (29,000,000.00) |
| 上海爱梦敦置业有限公司     | 利息收入          | -             | 3,638,594.21    |
| 上海市城市排水市中运营有限公司 | 运营费           | 41,220,000.00 | 40,404,393.00   |
| 上海城投原水有限公司      | 委托管理费         | 32,400,000.00 | -               |
| 上海市城市建设投资开发总公司  | 利息支出          | 97,631,820.00 | 120,108,774.00  |

(4) 关联方应收应付款项余额

A、应收/应付款项

| 关联方名称          | 款项余额性质 | 2007年9月30日     | 2006年12月31日    |
|----------------|--------|----------------|----------------|
| 上海环境实业有限公司     | 应收账款   | 3,749,559.00   | 584,578.60     |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 应收账款   | 28,572,057.41  | 9,055,319.90   |
| 上海城投资产经营有限公司   | 应收账款   | 2,051,325.50   | 2,051,325.50   |
| 上海市自来水市南有限公司   | 应收账款   | 166,787,974.44 | 136,230,812.42 |
| 上海市自来水市北有限公司   | 应收账款   | 72,231,255.07  | 86,833,823.10  |
| 上海浦东威立雅自来水有限公司 | 应收账款   | 62,151,022.20  | 36,828,027.62  |
| 上海市城市排水有限公司    | 应收账款   | 74,399,999.00  | 116,121,350.00 |
| 上海闵水泗泾自来水厂     | 应收账款   | 3,893,475.60   | 4,646,520.61   |
| 上海闵水九亭自来水厂     | 应收账款   | -              | 8,893,450.30   |
| 上海闵水新桥自来水厂     | 应收账款   | -              | 3,820,264.80   |
| 上海环境实业有限公司     | 预收款项   | 5,450,949.21   | 4,359,799.63   |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 预收款项   | -              | 30,375,662.00  |
| 上海环境实业有限公司     | 应付账款   | 3,879,752.43   | 2,290,860.08   |
| 上海城投资产经营有限公司   | 应付账款   | 1,805,402.93   | 1,805,402.93   |
| 上海奥绿思环保设施有限公司  | 应付账款   | 13,171,479.77  | 13,847,428.98  |
| 上海日技环境技术咨询有限公司 | 应付账款   | 450,000.00     | 865,000.00     |
| 上海市城市排水有限公司    | 应付账款   | 11,293,730.34  | 9,997,743.68   |
| 上海申水水处理设备有限公司  | 应付账款   | 152,220.16     | 238,904.64     |
| 上海城投资产经营有限公司   | 预付款项   | 6,621,464.29   | 7,334,897.00   |
| 上海奥绿思环保设施有限公司  | 预付款项   | 1,800,000.00   | 1,800,000.00   |

B、其他应收/应付款项

| 关联方名称          | 款项余额性质 | 2007年9月30日    | 2006年12月31日    |
|----------------|--------|---------------|----------------|
| 上海环境实业有限公司     | 其他应收款  | 315,322.53    | 422,925,874.27 |
| 上海市城市建设投资开发总公司 | 其他应收款  | 6,754,009.20  | 6,754,009.20   |
| 上海城投资产经营有限公司   | 其他应收款  | 200,308.46    | 229,308.46     |
| 上海奥绿思环保设施有限公司  | 其他应收款  | 10,787,426.99 | 8,429,989.29   |
| 上海日技环境技术咨询有限公司 | 其他应收款  | 2,714,734.72  | 1,214,734.72   |
| 上海环境联和投资管理有限公司 | 其他应收款  | -             | 301,000,000.00 |

|                 |       |                |                |
|-----------------|-------|----------------|----------------|
| 上海百玛士绿色能源有限公司   | 其他应收款 | 66,900.00      | -              |
| 上海金虹桥国际置业有限公司   | 其他应收款 | 210,000,000.00 | 210,000,000.00 |
| 上海市城市建设投资开发总公司  | 其他应付款 | 51,410,000.00  | -              |
| 上海爱梦敦置业有限公司     | 其他应付款 | 971,864.50     | 971,864.50     |
| 上海城投资产经营有限公司    | 其他应付款 | 1,539,836.00   | 4,351,346.00   |
| 上海市城市排水市中运营有限公司 | 其他应付款 | 421,350.00     | 2,012,688.18   |
| 上海城投原水有限公司      | 其他应付款 | 1,083,549.98   | -              |
| 上海中星瑞平置业有限公司    | 其他应付款 | 112,500,000.00 | 112,500,000.00 |
| 上海黄山合城置业有限公司    | 其他应付款 | 9,279,899.32   | -              |
| 上海市城市建设投资开发总公司  | 应付利息  | 4,577,741.54   | 5,588,967.07   |

（五）最近一年又一期备考财务报表披露前、后日常性关联交易的变化

1、资产重组完成前后关联交易情况

公司最近一年又一期备考财务报表披露前、后日常性关联交易情况如下表所示：

| 关联交易类型           | 定价原则        | 2006年                 |               |                       |               |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                  |             | 资产重组完成前               |               | 资产重组完成后（备考）           |               |
|                  |             | 金额（元）                 | 占同类交易比例       | 金额（元）                 | 占同类交易比例       |
| <b>销售商品及提供劳务</b> |             | <b>940,254,294.16</b> | <b>78.23%</b> | <b>966,450,822.97</b> | <b>35.47%</b> |
| 其中：原水业务          | 满足生产合理成本和收益 | 634,814,540.22        | 100.00%       | 634,814,540.22        | 100.00%       |
| 污水业务             | 满足生产合理成本和收益 | 283,117,944.48        | 100.00%       | 283,117,944.48        | 100.00%       |
| 自来水业务            | 政府指导价       | 21,391,809.46         | 7.88%         | 21,391,809.46         | 7.88%         |
| 固废业务             | /           | -                     | -             | 0.00                  | 0.00%         |
| 其他业务             | 政府指导价、协议价   | 930,000.00            | 7.30%         | 27,126,528.81         | 1.77%         |
| <b>购买商品及接受劳务</b> |             | <b>50,429,702.94</b>  | <b>11.69%</b> | <b>55,871,215.44</b>  | <b>3.78%</b>  |
| 其中：原水业务          | /           | 0.00                  | 0.00%         | 0.00                  | 0.00%         |
| 污水业务             | 满足生产合理成本和收益 | 40,404,393.00         | 41.10%        | 40,404,393.00         | 41.10%        |
| 自来水业务            | 市场价         | 10,025,309.94         | 7.42%         | 10,025,309.94         | 7.42%         |
| 固废业务             | 协议价         | -                     | -             | 235,500.00            | 0.11%         |
| 其他业务             | 政府指导价、协议价   | -                     | -             | 5,206,012.50          | 2.45%         |
| 类型               | 定价原则        | 2007年1-9月             |               |                       |               |
|                  |             | 资产重组完成前               |               | 资产重组完成后（备考）           |               |
|                  |             | 金额（元）                 | 占同类交          | 金额（元）                 | 占同类交          |

|                  |             |                       | 易比例           |                       | 易比例           |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| <b>销售商品及提供劳务</b> |             | <b>601,079,543.16</b> | <b>67.94%</b> | <b>656,210,684.47</b> | <b>38.73%</b> |
| 其中：原水业务          | 满足生产合理成本和收益 | 371,708,766.60        | 100.00%       | 371,708,766.60        | 100.00%       |
| 污水业务             | 满足生产合理成本和收益 | 209,790,000.00        | 100.00%       | 209,790,000.00        | 100.00%       |
| 自来水业务            | 政府指导价       | 18,275,776.56         | 6.71%         | 18,275,776.56         | 6.71%         |
| 固废业务             | /           | -                     | -             | 0.00                  | 0.00%         |
| 其他业务             | 政府指导价、协议价   | 1,305,000.00          | 4.23%         | 56,436,141.31         | 10.29         |
| <b>购买商品及接受劳务</b> |             | <b>82,141,833.71</b>  | <b>25.32%</b> | <b>85,337,271.06</b>  | <b>10.16%</b> |
| 其中：原水业务          | 满足生产合理成本和收益 | 41,220,000.00         | 44.50%        | 41,220,000.00         | 44.50%        |
| 污水业务             | 满足生产合理成本和收益 | 32,400,000.00         | 54.16%        | 32,400,000.00         | 54.16%        |
| 自来水业务            | 市场价         | 8,521,833.71          | 6.24%         | 8,521,833.71          | 6.24%         |
| 固废业务             | 协议价         | -                     | -             | 2,158,167.35          | 1.28%         |
| 其他业务             | 政府指导价、协议价   | -                     | -             | 1,037,270.00          | 0.59%         |

从上表可见，公司资产重组完成后，关联交易金额略有上升，但关联交易占同类业务的比例明显下降，2006年及2007年1-9月份，销售商品及提供劳务的关联交易占同类业务的比例分别从资产重组前的78.23%和67.94%下降为资产重组后的35.47%和38.73%，购买商品及接受劳务关联交易占同类业务的比例分别从资产重组前的11.69%和25.32%下降为资产重组后的3.78%和10.16%。从上述关联交易占同类业务比例的下降可以看出，上市公司业务的独立性、完整性得到增强。

## 2、关联交易情况说明

### ①原有业务的日常性关联交易情况

公司原有业务的日常性关联交易指目前一直存在的公司与上海城投之间就原水销售业务和污水输送业务发生的关联交易，本次资产重组完成前后原有业务的关联交易没有发生变化。公司原有业务发生的关联交易已根据《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》等相关规定，由公司董事会或股东大会审议通过，公司原有业务的关联交易价格公允，未损害上市公司及中小股东的利益。同时，在目前上海市水务行业管理体制未发生变化的情况下，该等关联交易尚无法避免。

### ②新增业务的日常性关联交易情况

公司新增业务的日常性关联交易主要指本次资产重组完成后，环境集团与关联方之间发生的固废处理业务发生的关联交易。固废业务发生的购买商品及接受劳务的关联交易指环境集团下属环城再生能源公司支付给环境实业下属上海市容环境卫生汽车运输处的残渣运输服务款，该等关联交易金额较少，交易价格公允。

### ③关联交易定价原则

公司发生的关联交易定价总体原则为：根据行业特点，有政府指导价格的，根据政府指导价格确定；没有政府指导价格的，参照市场或同行业价格水平确定；没有政府指导价格、市场或同行业价格的，以满足交易双方合理的生产经营成本和收益的原则协商定价。

#### （3）规范关联交易的措施

为了规范公司与控股股东、实际控制人及其关联公司之间的关联交易，公司制定了以下规范和减少关联交易的措施：

①公司已经在《公司章程》中制订了规范关联交易的有关条款，对关联交易的决策权限和程序作了具体规定。公司计划 2008 年制订《关联交易管理办法》，进一步规范关联交易的管理。

②对于历史遗留的、无法避免的关联交易，公司将严格遵守有关法律法规、上海证券交易所股票上市规则及《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立协议或合同，及时进行信息披露，以保证关联交易的公允性。

③上海城投已出具《避免同业竞争及关联交易承诺函》，就其与公司之间的关联交易事宜作如下承诺：“上海市城市建设投资开发总公司（包括下属子公司，除原水股份及其子公司外）与原水股份之间的关联交易将遵循公允合理原则进行，并履行相关法律法规及原水股份《公司章程》规定的关联交易决策程序，以确保不侵害原水股份权益及中小股东利益。”

#### （五）独立董事及中介机构对关联交易的意见

##### 1、独立董事对关联交易的意见

全体独立董事认为：公司控股股东以资产认购本次非公开发行股份的行为构成关联交易，公司与上海城投签订的《以资产认购股份合同》和《股权转让协议》，以及其后签署的补充协议内容合法，符合上市公司的根本利益，未损害非关联股东的利益，

关联交易协议的签署履行了法定的批准程序；审议该关联交易事项的董事会表决程序合法，关联董事就相关议案的表决进行了回避，符合有关法律、法规和公司章程的规定。

## 2、法律顾问的意见

公司法律顾问认为：

（1）公司正在执行的关联交易协议的内容符合有关法律、法规的规定。

（2）公司与关联方之间的关联交易活动均按照一般市场经济原则进行，执行市场价格。公司近三年及最近一期进行的关联交易行为是合法、公允的，不存在损害公司及非关联股东利益的情况。

（3）公司已经在公司章程里规定了规范关联交易的措施，该等措施是合法、有效的并具有可操作性；公司已经在公司章程中明确了关联交易公允决策的程序。

## 3、独立财务顾问的意见

独立财务顾问认为：公司发生的关联交易活动均按照一般市场经济原则进行，执行市场价格或政府定价。关联交易行为是合法、公允的，不存在损害上市公司及中小股东利益的情况。公司已在公司章程里规定了规范关联交易的措施，该等措施是合法、有效的并具有可操作性，且在公司章程中明确了关联交易公允决策的程序。



## 第九章 财务会计信息

### 一、公司最近三年的财务信息

根据经审计的公司 2005 年、2006 年、2007 年度报告（安永大华业字（2006）第 218 号、安永大华业字（2007）第 288 号、安永大华业字（2008）第 158 号）公司最近三年的简要财务信息如下：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

| 项目             | 2007-12-31       | 2006-12-31       | 2005-12-31       |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总额           | 8,125,399,143.66 | 7,302,031,556.71 | 6,538,886,376.27 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 7,158,867,264.16 | 6,557,487,298.41 | 6,066,620,394.24 |
| 归属于母公司所有者权益合计  | 7,124,457,858.61 | 6,525,660,000.04 | 6,066,620,394.24 |

#### 2、合并利润表主要数据

单位：元

| 项目            | 2007 年           | 2006 年           | 2005 年           |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入          | 1,210,413,429.85 | 1,201,975,809.52 | 1,010,603,567.46 |
| 利润总额          | 617,944,268.65   | 721,916,862.17   | 461,407,148.89   |
| 净利润           | 524,819,857.85   | 601,685,624.29   | 377,114,613.00   |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 522,237,750.67   | 597,944,860.66   | 377,114,613.00   |

#### 3、合并现金流量表主要数据

单位：元

| 项目            | 2007 年          | 2006 年          | 2005 年          |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 632,259,830.89  | 634,002,427.29  | 509,970,833.06  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 360,573,164.37  | 84,208,904.37   | -190,220,285.87 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -498,141,638.29 | -419,572,992.60 | -95,273,550.25  |
| 现金及现金等价物净增加额  | 494,691,356.97  | 298,638,339.06  | 224,476,996.94  |

## 二、目标资产最近三年的财务信息

### （一）环境集团的财务信息

根据众华沪银出具的关于环境集团的审计报告（沪众会字(2008)第 3324 号），环境集团最近三年的财务信息分别如下：

#### 1、资产负债表

单位：元

| 项 目           | 2007-12-31              | 2006-12-31              | 2005-12-31              |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产：         |                         |                         |                         |
| 货币资金          | 675,575,326.90          | 707,211,834.92          | 812,313,450.72          |
| 交易性金融资产       | 1,734,750.00            | 1,958,732.57            | 3,549,690.37            |
| 应收票据          |                         |                         |                         |
| 应收账款          | 135,403,355.45          | 298,760,019.18          | 29,561,526.04           |
| 预付账款          | 1,800,488,533.34        | 1,626,765,056.18        | 1,374,856,637.05        |
| 应收股利          |                         |                         |                         |
| 应收利息          | 7,614,888.40            | 108,000.00              | 624,914.45              |
| 其他应收款         | 531,700,592.19          | 1,261,986,406.48        | 1,724,585,761.13        |
| 存货            | 233,319,572.71          | 196,958,323.84          | 308,905,643.84          |
| 一年内到期的非流动资产   |                         |                         |                         |
| 其他流动资产        | 35,000,000.00           | 270,000,000.00          | 460,000,000.00          |
| <b>流动资产合计</b> | <b>3,420,837,018.99</b> | <b>4,363,748,373.17</b> | <b>4,714,397,623.60</b> |
| 非流动资产：        |                         |                         |                         |
| 可供出售金融资产      |                         |                         | -                       |
| 持有至到期投资       |                         |                         | -                       |
| 长期应收款         |                         |                         | -                       |
| 长期股权投资        | 84,167,210.75           | 825,304,149.01          | 1,082,372,429.79        |
| 投资性房地产        | 10,917,694.39           | 11,590,893.07           | 12,264,091.75           |
| 固定资产          | 1,127,853,987.75        | 1,381,515,336.85        | 1,014,191,081.18        |
| 在建工程          | 396,828,972.24          | 41,376,638.94           | 270,967,482.72          |
| 工程物资          |                         |                         | -                       |
| 固定资产清理        |                         |                         | -                       |
| 生产性生物资产       |                         |                         | -                       |
| 油气资产          |                         |                         | -                       |
| 无形资产          | 143,510,225.06          | 66,323,259.28           | 74,557,191.47           |
| 开发支出          |                         |                         | -                       |

|                     |                         |                         |                         |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 商誉                  |                         | -                       | -                       |
| 长摊待摊费用              | 55,806,592.16           | 61,047,744.67           | 2,755,078.33            |
| 递延所得税资产             | 2,204,186.24            | 3,466,622.48            | 9,394,938.33            |
| 其他非流动资产             |                         |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b>      | <b>1,821,288,868.59</b> | <b>2,390,624,644.30</b> | <b>2,466,502,293.57</b> |
| <b>资产总计</b>         | <b>5,242,125,887.58</b> | <b>6,754,373,017.47</b> | <b>7,180,899,917.17</b> |
| 流动负债：               |                         |                         |                         |
| 短期借款                | 2,520,000,000.00        | 3,123,000,000.00        | 3,276,000,000.00        |
| 交易性金融负债             |                         |                         |                         |
| 应付票据                | 3,000,000.00            | 5,000,000.00            |                         |
| 应付账款                | 113,641,208.46          | 155,531,952.09          | 58,239,505.91           |
| 预收账款                | 4,075,588.26            | 664,169.58              | 1,435,914.00            |
| 应付职工薪酬              | 1,080,780.86            | 5,207,111.56            | 3,714,962.19            |
| 应交税费                | 21,107,415.91           | 29,470,960.14           | 4,925,365.39            |
| 应付利息                | 1,504,984.33            | 1,698,764.53            | 944,114.52              |
| 应付股利                | 1,380,767.06            | 1,380,767.06            | 1,364,704.46            |
| 其他应付款               | 62,608,750.07           | 384,471,072.04          | 982,244,139.89          |
| 一年内到期的非流动负债         |                         | 150,000,000.00          |                         |
| 其他流动负债              |                         |                         | 2,764,726.20            |
| <b>流动负债合计</b>       | <b>2,728,399,494.95</b> | <b>3,856,424,797.00</b> | <b>4,331,633,432.56</b> |
| 非流动负债：              |                         |                         |                         |
| 长期借款                | 1,040,034,615.68        | 790,305,739.48          | 729,388,872.50          |
| 应付债券                |                         |                         |                         |
| 长期应付款               |                         | 11,844,262.42           | 14,117,329.42           |
| 专项应付款               | 3,551,050.00            | 71,650,802.30           | 158,211,335.73          |
| 预计负债                |                         |                         |                         |
| 递延所得税负债             | 389,937.50              | 156,853.10              |                         |
| 其他非流动负债             |                         |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>      | <b>1,043,975,603.18</b> | <b>873,957,657.30</b>   | <b>901,717,537.65</b>   |
| <b>负债合计</b>         | <b>3,772,375,098.13</b> | <b>4,730,382,454.30</b> | <b>5,233,350,970.21</b> |
| 股东权益：               |                         |                         |                         |
| 股本                  | 1,280,000,000.00        | 1,280,000,000.00        | 1,280,000,000.00        |
| 资本公积                | 8,540,000.00            | 646,477,777.54          | 635,869,294.87          |
| 减：库存股               |                         | -                       | -                       |
| 盈余公积                |                         |                         | -                       |
| 未分配利润               | 56,807,996.10           | (27,326,908.30)         | (91,088,410.21)         |
| 外币报表折算差额            |                         | -                       | -                       |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b> | <b>1,345,347,996.10</b> | <b>1,899,150,869.24</b> | <b>1,824,780,884.66</b> |

|                  |                         |                         |                         |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 少数股东权益           | 124,402,793.35          | 124,839,693.93          | 122,768,062.30          |
| <b>股东权益合计</b>    | <b>1,469,750,789.45</b> | <b>2,023,990,563.17</b> | <b>1,947,548,946.96</b> |
| <b>负债和股东权益合计</b> | <b>5,242,125,887.58</b> | <b>6,754,373,017.47</b> | <b>7,180,899,917.17</b> |

## 2、利润表

单位：元

| 项 目                | 2007 年                | 2006 年                | 2005 年                |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>一、营业收入</b>      | <b>751,195,490.13</b> | <b>960,188,251.71</b> | <b>458,113,053.88</b> |
| 减：营业成本             | 582,458,283.28        | 747,214,103.78        | 357,362,981.23        |
| 营业税金及附加            | 10,589,500.68         | 29,018,230.24         | 5,744,246.91          |
| 销售费用               | 5,090,941.55          | 5,942,878.13          | 13,627,340.94         |
| 管理费用               | 66,846,334.16         | 63,625,756.10         | 54,320,605.92         |
| 财务费用               | 68,741,891.94         | 59,876,273.97         | 30,157,952.78         |
| 资产减值损失             | 4,139,157.16          | 189,644.62            | 55,496.45             |
| 加：公允价值变动收益         | 1,559,750.00          | 1,318,042.20          | (21,590.50)           |
| 投资收益               | 65,606,665.90         | 20,383,743.38         | 24,427,262.14         |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 14,358,712.81         | 871,948.36            | 11,824,423.64         |
| <b>二、营业利润</b>      | <b>80,495,797.26</b>  | <b>76,023,150.45</b>  | <b>21,250,101.29</b>  |
| 加：营业外收入            | 20,595,516.66         | 8,555,505.81          | 31,001,537.98         |
| 减：营业外支出            | 426,669.59            | 637.84                | 99,520.55             |
| 其中：非流动资产处置损失       | 61,024.94             | 437.84                | 99,248.60             |
| <b>三、利润总额</b>      | <b>100,664,644.33</b> | <b>84,578,018.42</b>  | <b>52,152,118.72</b>  |
| 减：所得税费用            | 14,998,806.26         | 18,415,860.36         | (1,649,809.66)        |
| <b>四、净利润</b>       | <b>85,665,838.07</b>  | <b>66,162,158.06</b>  | <b>53,801,928.38</b>  |
| 归属于母公司所有者的净利润      | 84,134,904.40         | 63,761,501.91         | 49,873,532.18         |
| 少数股东损益             | 1,530,933.67          | 2,400,656.15          | 3,928,396.20          |

### （二）置地集团的财务信息

根据安永大华出具的关于置地集团的审计报告（安永大华业字(2008)第 618 号），置地集团最近三年的财务信息分别如下：

#### 1、资产负债表

单位：元

| 资 产   | 2007-12-31     | 2006-12-31     | 2005-12-31     |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 流动资产： |                |                |                |
| 货币资金  | 437,252,518.29 | 323,788,085.62 | 402,352,466.49 |
| 应收账款  | 79,137,550.82  | 19,263,141.88  | 10,589,037.36  |

|                 |                         |                         |                         |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 预付账款            | 123,558,295.26          | 69,777,382.58           | 192,094,175.44          |
| 应收利息            |                         | -                       | 2,615,446.95            |
| 其他应收款           | 235,568,991.91          | 231,182,224.15          | 20,759,475.97           |
| 存货              | 5,912,397,293.58        | 5,021,133,513.38        | 3,007,111,565.24        |
| 其他流动资产          |                         | -                       | 5,400,000.00            |
| <b>流动资产合计</b>   | <b>6,787,914,649.86</b> | <b>5,665,144,347.61</b> | <b>3,640,922,167.45</b> |
| 非流动性资产:         |                         |                         |                         |
| 长期股权投资          | 492,665,196.39          | 507,370,710.61          | 6,321,220.00            |
| 投资型房地产          | 17,301,109.26           | 17,812,339.50           | 18,316,569.74           |
| 固定资产            | 17,351,134.19           | 14,206,675.61           | 16,148,838.11           |
| 长期待摊费用          | 1,211,477.16            | 18,831,684.90           | 10,107,991.15           |
| 递延所得税资产         | 46,104,820.23           | 39,830,781.72           | 34,004,519.64           |
| 其他非流动性资产        | 30,000,000.00           | -                       | 90,446,100.00           |
| <b>非流动性资产合计</b> | <b>604,633,737.23</b>   | <b>598,052,192.34</b>   | <b>175,345,238.64</b>   |
| <b>资产总计</b>     | <b>7,392,548,387.09</b> | <b>6,263,196,539.95</b> | <b>3,816,267,406.09</b> |
| 流动负债:           |                         |                         |                         |
| 短期借款            | 3,016,000,000.00        | 2,430,000,000.00        | 1,540,000,000.00        |
| 应付账款            | 149,071,293.89          | 300,642,660.35          | 168,902,009.35          |
| 预收款项            | 12,717,223.94           | 51,486,794.45           | 79,178,691.39           |
| 应付职工薪酬          | 7,981,279.65            | 8,496,092.37            | 5,759,771.95            |
| 应交税费            | 305,272,545.13          | 215,039,768.73          | 204,243,786.09          |
| 应付利息            | 8,881,849.78            | 17,721,277.91           | 14,463,404.35           |
| 其他应付款           | 220,372,201.43          | 215,888,212.20          | 465,754,284.85          |
| 一年内到期的非流动性负债    | 200,000,000.00          | 339,000,000.00          | -                       |
| <b>流动负债合计</b>   | <b>3,920,296,393.82</b> | <b>3,578,274,806.01</b> | <b>2,478,301,947.98</b> |
| 非流动负债:          |                         |                         |                         |
| 长期借款            | 1,400,000,000.00        | 450,000,000.00          | 230,000,000.00          |
| 专项应付款           | 8,160,985.21            | 7,989,562.66            | 7,569,472.49            |
| <b>非流动性负债合计</b> | <b>1,408,160,985.21</b> | <b>457,989,562.66</b>   | <b>237,569,472.49</b>   |
| <b>负债合计</b>     | <b>5,328,457,379.03</b> | <b>4,036,264,368.67</b> | <b>2,715,871,420.47</b> |
| 股东权益:           |                         |                         |                         |
| 实收资本            | 1,500,000,000.00        | 1,500,000,000.00        | 500,000,000.00          |
| 资本公积            | 164,394,957.81          | 427,885,075.97          | 428,474,542.76          |
| 盈余公积            | 146,330,315.64          | 129,514,145.92          | 109,027,458.20          |
| 未分配利润           | 246,537,034.24          | 114,516,224.43          | -37,313,350.75          |
| 归属于母公司股东权益合计    | 2,057,262,307.69        | 2,171,915,446.32        | 1,000,188,650.21        |
| 少数股东权益          | 6,828,700.37            | 55,016,724.96           | 100,207,335.41          |

|           |                         |                         |                         |
|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 股东权益合计    | 2,064,091,008.06        | 2,226,932,171.28        | 1,100,395,985.62        |
| 负债和股东权益总计 | <b>7,392,548,387.09</b> | <b>6,263,196,539.95</b> | <b>3,816,267,406.09</b> |

## 2、利润表

单位：元

|                   | 2007年           | 2006年          | 2005年            |
|-------------------|-----------------|----------------|------------------|
| 一、营业收入            | 501,776,594.93  | 562,549,772.73 | 1,101,528,341.90 |
| 减：营业成本            | 321,272,812.43  | 323,068,485.91 | 622,085,718.01   |
| 营业税金及附加           | 39,676,512.75   | 70,550,377.76  | 133,288,756.53   |
| 销售费用              | 27,003,710.62   | 18,206,740.40  | 27,737,390.08    |
| 管理费用              | 85,483,295.59   | 44,821,305.10  | 38,208,128.08    |
| 财务费用              | 18,571,916.59   | 1,813,221.38   | -8,462,294.46    |
| 资产减值损失            | 2,442,836.45    | 1,141,876.50   | 1,010,718.07     |
| 加：投资收益            | 240,797,358.98  | 145,255,546.68 | 13,995,985.57    |
| 其中：对联营企业的投资收益     | -14,705,514.22  | 70,560,710.61  | -600,000.00      |
| 二、营业利润/(亏损)       | 248,122,869.48  | 248,203,312.36 | 301,655,911.16   |
| 加：营业外收入           | 7,612,449.07    | 1,953,846.03   | 9,101,040.98     |
| 减：营业外支出           | 1,611,904.60    | 126,029.93     | 30,162.81        |
| 其中：非流动资产处置损失      | -183,211.58     | 8,575.94       | 3,056.32         |
| 三、利润总额            | 254,123,413.95  | 250,031,128.46 | 310,726,789.33   |
| 减：所得税费用           | 112,493,327.63  | 73,694,942.80  | 112,275,514.96   |
| 四、净利润/(亏损)        | 141,630,086.32  | 176,336,185.66 | 198,451,274.37   |
| 归属于母公司股东的净利润/(亏损) | 156,503,202.08  | 172,599,072.52 | 177,541,364.90   |
| 少数股东损益            | (14,873,115.76) | 3,737,113.14   | 20,909,909.47    |
| 被合并方在合并前实现的净利润    | 7,666,222.55    | 282,809.62     | -978,905.68      |

## 三、备考财务资料

众华沪银对本公司2006年度及2007年1-9月备考合并财务报表进行了专项审计，并出具了沪众会字(2007)第2878号审计报告。

### (一) 备考报表的编制基础：

为便于所有投资人理解本公司扩大的资产及相关业务在2007年1月至9月、2006年度的经营情况及其与以后年度的经营情况的比较，本公司按照如下假设编制本公司

模拟财务报表：

(1) 上述方案最终能够获得本公司股东大会、上海市国资委、中国证券监督管理委员会的批准；

(2) 环境集团与置地集团的资产及相关业务产生的损益自2006年1月1日至2007年9月30日期间一直存在于本公司；

(3) 这些拟收购的股权不存在法律上的障碍；

(4) 本公司仍可以持续经营；

(5) 2006年1月1日，本公司以非公开发行股票方式发行4.137亿股，每股面值为1元，增加股本413,700,000.00元，股本溢价2,705,167,685.36元，支付现金718,107,513.55元。

## (二) 备考报表

### 1、最近一年及一期备考合并资产负债表

单位：元

| 项 目            | 2007-9-30                | 2006-12-31               |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产：          |                          |                          |
| 货币资金           | 1,813,376,645.41         | 1,524,995,320.27         |
| 交易性金融资产        | 46,236,921.80            | 55,028,792.01            |
| 应收票据           |                          |                          |
| 应收账款           | 602,323,782.23           | 716,662,397.23           |
| 预付款项           | 2,007,584,189.16         | 1,696,542,438.76         |
| 应收利息           |                          |                          |
| 应收股利           |                          | 108,000.00               |
| 其他应收款          | 770,945,003.89           | 1,600,588,309.69         |
| 存货             | 6,122,129,348.52         | 5,252,993,781.83         |
| 一年内到期的非流动资产    |                          |                          |
| 其他流动资产         | 90,000,000.00            | 270,000,000.00           |
| <b>流动资产合计：</b> | <b>11,452,595,891.01</b> | <b>11,116,919,039.79</b> |
| 非流动资产：         |                          |                          |
| 可供出售金融资产       | 843,589,470.04           | 119,351,901.00           |
| 持有至到期投资        |                          |                          |
| 长期应收款          |                          |                          |
| 长期股权投资         | 1,196,164,272.98         | 2,032,885,393.93         |
| 投资性房地产         | 28,514,910.88            | 29,403,232.57            |
| 固定资产           | 5,227,797,273.35         | 5,488,277,093.58         |

|                 |                          |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| 在建工程            | 520,518,880.46           | 251,608,579.75           |
| 工程物资            |                          |                          |
| 固定资产清理          |                          |                          |
| 生产性生物资产         |                          |                          |
| 油气资产            |                          |                          |
| 无形资产            | 234,609,596.09           | 246,306,802.61           |
| 开发支出            |                          |                          |
| 商誉              |                          |                          |
| 长期待摊费用          | 57,712,951.92            | 79,879,429.57            |
| 递延所得税资产         | 41,108,346.19            | 48,573,655.49            |
| 其他非流动资产         |                          |                          |
| <b>非流动资产合计</b>  | <b>8,150,015,701.91</b>  | <b>8,296,286,088.50</b>  |
| <b>资产总计</b>     | <b>19,602,611,592.92</b> | <b>19,413,205,128.29</b> |
| 流动负债：           |                          |                          |
| 短期借款            | 5,257,000,000.00         | 5,553,000,000.00         |
| 交易性金融负债         |                          |                          |
| 应付票据            | 4,000,000.00             | 5,000,000.00             |
| 应付帐款            | 300,568,449.21           | 526,375,605.11           |
| 预收款项            | 114,275,427.72           | 104,504,413.98           |
| 应付职工薪酬          | 20,424,724.47            | 25,622,011.99            |
| 应交税费            | 382,397,532.06           | 439,663,831.85           |
| 应付利息            | 7,985,916.94             | 19,420,042.44            |
| 应付股利            | 12,790,159.16            | 130,328,403.14           |
| 其他应付款           | 828,034,285.90           | 838,636,051.87           |
| 一年内到期的非流动负债     | 260,000,000.00           | 489,000,000.00           |
| 其他流动负债          | 137,078.16               |                          |
| <b>流动负债合计</b>   | <b>7,187,613,573.62</b>  | <b>8,131,550,360.38</b>  |
| 非流动负债：          |                          |                          |
| 长期借款            | 2,440,569,635.75         | 1,240,305,739.48         |
| 应付债券            |                          |                          |
| 长期应付款           |                          | 11,844,262.42            |
| 专项应付款           | 64,836,748.49            | 79,640,364.96            |
| 预计负债            |                          |                          |
| 递延所得税负债         | 187,943,014.52           | 19,607,083.19            |
| 其他非流动负债         |                          |                          |
| <b>非流动负债合计：</b> | <b>2,693,349,398.76</b>  | <b>1,351,397,450.05</b>  |
| <b>负债合计：</b>    | <b>9,880,962,972.38</b>  | <b>9,482,947,810.43</b>  |
| 所有者权益（或股东权益）：   |                          |                          |
| 实收资本（或股本）       | 2,298,095,014.00         | 2,298,095,014.00         |
| 资本公积            | 4,441,114,462.63         | 4,846,214,665.13         |



|                       |                          |                          |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 减：库存股                 |                          |                          |
| 盈余公积                  | 848,364,461.08           | 848,364,461.08           |
| 未分配利润                 | 1,966,973,165.32         | 1,725,899,460.39         |
| 外币报表折算差额(合并报表填列)      |                          |                          |
| 归属于母公司所有者权益合计         | 9,554,547,103.03         | 9,718,573,600.60         |
| 少数股东权益(合并报表填列)        | 167,101,517.51           | 211,683,717.26           |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b> | <b>9,721,648,620.54</b>  | <b>9,930,257,317.86</b>  |
| <b>负债及所有者权益总计</b>     | <b>19,602,611,592.92</b> | <b>19,413,205,128.29</b> |

## 2、最近一年及一期备考合并利润表

单位：元

| 项 目                        | 2007年1-9月               | 2006年                   |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业收入</b>              | <b>1,694,540,068.23</b> | <b>2,724,713,833.96</b> |
| 减：营业成本                     | 1,106,231,127.47        | 1,740,559,031.85        |
| 营业税金及附加                    | 29,716,168.83           | 104,394,233.75          |
| 销售费用                       | 41,699,985.66           | 35,698,407.75           |
| 管理费用                       | 168,246,674.78          | 167,933,198.69          |
| 财务费用                       | 65,200,543.71           | 55,174,923.07           |
| 资产减值损失                     | 3,322,760.27            | 29,017,064.80           |
| 加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)      | -4,640,355.03           | 28,736,207.08           |
| 投资收益(损失以“-”号填列)            | 492,635,547.23          | 327,933,482.65          |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         | 15,663,280.98           | 72,777,838.17           |
| <b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>   | <b>768,117,999.71</b>   | <b>948,606,663.78</b>   |
| 加：营业外收入                    | 19,147,393.14           | 113,361,275.27          |
| 减：营业外支出                    | 1,482,371.79            | 7,428,578.16            |
| 其中：非流动资产处置损失               | 239,814.66              | 7,182,291.29            |
| <b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b> | <b>785,783,021.06</b>   | <b>1,054,539,360.89</b> |
| 减：所得税费用                    | 178,939,061.39          | 212,342,041.04          |
| <b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>   | <b>606,843,959.67</b>   | <b>842,197,319.85</b>   |
| 归属于母公司所有者的净利润              | 617,952,707.73          | 832,035,977.31          |
| 少数股东损益                     | -18,032,594.50          | 9,878,532.92            |
| 被合并方在合并前实现的净利润             | 6,923,846.44            | 282,809.62              |

## 四、盈利预测

公司结合本公司、环境集团和置地集团 2007 年、2008 年的生产计划、营销计划及投资计划和本次资产购买及其它有关资料，编制了盈利预测报告，安永大华对本盈

利预测报告进行了审核并出具了安永大华业字(2007)第 718 号盈利预测审核报告。该盈利预测报告的编制已经遵循了谨慎性原则，但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资分析时不应过分依赖。

### （一）盈利预测编制基础

本公司及拟置入的置地集团、环境集团 2007 年度及 2008 年度合并盈利预测报告，是基于业经安永大华会计师事务所有限责任公司审计的本公司 2006 年度财务报表、截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间未经审计的财务报表、业经安永大华会计师事务所有限责任公司审计的置地集团 2004 年度、2005 年度、2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间的财务报表以及业经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计的环境集团 2004 年度、2005 年度、2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间的财务报表为基础，在充分考虑本公司现实的各项基础、经营能力和市场需求等因素，以及结合预测期间本公司的生产经营计划、开发和营销计划、投资计划及财务预算的情况下，本着谨慎性原则编制而成的。

本盈利预测所选用的会计政策、计算方法在各重要方面均与本公司前期所采用的相关会计政策一致。并已按中国证券监督管理委员会有关盈利预测报告编制和披露的规范列报。

### （二）盈利预测基本假设

- 1、本公司所遵循的国家和地方现行的有关法律法规和经济政策无重大变化；国家经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生；
- 2、银行贷款利率和外汇汇率无重大变动；
- 3、本公司经营业务所涉及国家及地区的社会经济环境无重大改变，所在行业形势、市场行情无重大变化；
- 4、本公司的生产经营发展计划能如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响；
- 5、本公司经营所需产品及能源的价格无重大变化，且不会严重短缺，商品和服务的正常销售价格不会受到有关部门的限制；
- 6、本公司计划的投资项目能如期实施、完成；
- 7、本公司遵循的税收制度、有关纳税基准和税率无重大改变；

8、无其他不可预见及不可抗力因素造成重大不利影响。

### （三）盈利预测特定假设

本盈利预测报告基于下列特定假设编制：

- 1、本公司现有主要经营业务仍将按照现行运作模式及所签订的相关协议执行，不会受政府部门影响而发生重大变化；
- 2、本公司所持可供出售金融资产的处置，不会受政府部门影响而发生重大变化；
- 3、本公司预测期间对外出让股权(包括向关联方转让股权)，均按规定在上海联合产权交易所挂牌交易，有关产权转让及有关外资审批机构批准等法律文件不会推迟取得，无不可预见因素而造成转让无法实现；
- 4、国家关于个人住房贷款的政策和相应的利率不会发生重大变化；
- 5、本公司合作方不会出现重大违约，将继续履行项目合作合同；已签订的销售合同或意向性协议不会因客户的突发事件而产生重大销售退回；
- 6、本公司可继续使用目前已经获得的银行信用额度(包括抵押及保证)及股东方委托贷款，所需资金能够持续获得相关银行及股东方支持，包括到期借款的延期及必要的借款额度；
- 7、本公司开发项目的土地所有权证书或其他法律上认可的所有权的文件不会推迟取得；本公司根据相关项目的工程进度、预计获得交付使用许可证的时间及预售合同中的相关约定预测交房时间；
- 8、本公司根据已纳入政府主管部门配套商品房之年度供应计划的协议使用面积(包括与关联方所签订之协议使用面积)、已签约预售面积、已签订的意向性协议约定面积，以及本公司管理层对市场供求状况所做的调研结果预测商品房销售面积，所预计的销售计划能如期实现，无不可预见因素造成重大不利影响；
- 9、本公司根据政府主管部门审定之配套商品房售价、已签约预售单价、已签订的意向性协议约定价格，以及本公司管理层对物业所处地段、品质及竞争因素所做的调研结果预测物业销售价格，商品房的销售价格无重大变化；
- 10、本公司根据相关项目已签订的土地转让合同、拆迁补偿合同、工程建筑合同等所列之合同金额，参考项目概算等资料预测项目总成本，并以此为基础，按各项目可售总面积预测物业之单位销售成本，无不可预见因素而造成重大不利影响；
- 11、本公司根据与关联方签订的委托代建协议书，及预计相关劳务提供期间预测

代建收入，预计收入将在预测期内平均实现，无不可预见因素而造成重大不利影响；

12、本公司根据与关联方签订的委托包干建设协议书、预计相关工程进度测算预测期间的收入，受托包干建设项目将如期施工，且通过发包方的验收，无不可预见因素造成重大不利影响；

13、本公司根据与关联方签订的商务大楼购置意向书，及商务大楼的建设进度及交付使用时间，预测销售面积并预计销售计划能如期实现，按签定之意向性协议约定价格，确定销售价格。同时根据已签订的土地转让合同、拆迁补偿合同、工程建筑合同及其他建造、安装合同预测项目总成本，并以此为基础，预测物业之单位销售成本。无不可预见因素而造成重大不利影响。

#### （四）盈利预测合并架构假设

本盈利预测披露的合并盈利预测表中除 2008 年度合并架构因收购而发生重大变化以外，2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间采用的合并架构与 2007 年 10 至 12 月采用的合并架构一致。

根据本公司五届二十二次董事会决议，本公司拟实施的重大资产重组交易为同一控制下的控股式企业合并，具体合并方案为：向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买其拥有的置地集团和环境集团各 100%的股权，股票发行价格为 15.61 元/股，拟发行股份为 413,700,000 股，目标资产的评估总价值为 7,175,964,513.55 元，拟支付现金的金额为 718,107,513.55 元。

本盈利预测假定本次控股式企业合并并在 2008 年上半年完成，根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，置地集团和环境集团 2008 年度的合并经营业绩自 2008 年 1 月 1 日起纳入本公司的合并盈利预测中；本盈利预测 2007 年 1-9 月已实现数为本公司及所属子公司账册实际记载的实际数据；2007 年 10-12 月预测数为本公司及所属子公司生产经营的预测数据。

根据同一控制下企业合并的会计处理方法，完成本次重大资产重组交易的具体日期对本盈利预测 2008 年度合并净利润无影响，仅影响“被合并方在合并前实现的净利润”，本盈利预测未单独列示“被合并方在合并前实现的净利润”，被合并方置地集团和环境集团合并前的 2007 年度合并经营业绩预测数亦未纳入本盈利预测。

#### （五）盈利预测表

单位：千元

| 项目              | 2006年<br>旧准则已<br>审数 | 2006年<br>新准则调<br>整数 | 2007年<br>1-9月未<br>审数 | 2007年<br>10-12月<br>预测数 | 2007<br>年度预<br>测数 | 2008年<br>度预测<br>数 |
|-----------------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业收入          | 1,201,976           | 1,201,976           | 860,189              | 274,397                | 1,134,586         | 3,494,197         |
| 减：营业成本          | 670,276             | 670,276             | 480,091              | 160,064                | 640,155           | 2,123,649         |
| 营业税金及附加         | 4,826               | 4,826               | 4,185                | 1,188                  | 5,373             | 222,809           |
| 销售费用            | 11,549              | 11,549              | 13,797               | 5,213                  | 19,010            | 35,823            |
| 管理费用            | 59,486              | 59,486              | 46,947               | 16,168                 | 63,115            | 192,474           |
| 财务费用            | (6,515)             | (6,515)             | (9,979)              | (3,268)                | (13,247)          | 24,297            |
| 资产减值损失          | 27,686              | 27,686              | 2,445                | -                      | 2,445             | -                 |
| 加：公允价值变动收益      |                     | 27,418              | (5,364)              | -                      | (5,364)           | -                 |
| 投资收益            | 154,249             | 164,281             | 178,366              | 11,498                 | 189,864           | 895,213           |
| 二、营业利润          | 588,917             | 626,367             | 495,705              | 106,530                | 602,235           | 1,790,358         |
| 加：营业外收入         | 102,852             | 102,852             | 526                  | -                      | 526               | 8,849             |
| 减：营业外支出         | 7,302               | 7,302               | 144                  | -                      | 144               | -                 |
| 其中：非流动资产处置损失    | 7,173               | 7,173               | 6                    | -                      | 6                 | -                 |
| 三、利润总额          | 684,467             | 721,917             | 496,087              | 106,530                | 602,617           | 1,799,207         |
| 减：所得税费用         | 118,185             | 120,231             | 74,641               | 16,684                 | 91,325            | 435,293           |
| 四、净利润           | 566,282             | 601,686             | 421,446              | 89,846                 | 511,292           | 1,363,914         |
| 其中：归属于母公司所有者的损益 | 562,541             | 597,945             | 420,656              | 89,375                 | 510,031           | 1,272,326         |
| 少数股东损益          | 3,741               | 3,741               | 790                  | 471                    | 1,261             | 91,588            |

## 第十章 管理层讨论与分析

### 一、对公司业务的影响

（一）本次资产购买完成后上市公司和控股股东的发展定位

公司控股股东上海城投目前持有的资产主要包括路桥、水务、环境和房地产四个板块。上海城投拟通过本次资产重组将主要经营性资产（环境和房地产业务）注入上市公司，以实现上海城投主要经营性资产整体上市。本次资产重组完成后，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。

本次资产重组完成后，上市公司将定位为市场化、经营性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，形成以环境业务和房地产业务为主的综合性公用事业上市公司。

环境集团的环境业务已在全国范围进行商业化运营布局，业务范围已由上海市拓展到全国多个重点城市（如成都、南京、青岛、宁波、深圳等），环境业务的未来战略定位为：在完成已有项目的开发建设的基础上，继续在全国范围内拓展城市生活垃圾中转运输、卫生填埋及焚烧发电等环境业务；置地集团的房地产开发业务已开发了包括现代星洲城、上海未来、城投世纪名城、江南星城、城宁花苑等项目，总竣工面积超过 200 万平方米。房地产开发业务的未来战略定位为：进行配套商品房的开发建设，并对优质资源地块进行高品质商品房和商用物业开发，同时积极开拓新的市场。

本次资产重组完成后，鉴于上市公司目前经营的水务业务（包括原水业务、自来水业务和污水输送业务三个业务，分别为黄浦江原水供应、闵行自来水供应和合流污水一期污水输送）属市政公用行业，上海市供排水价格执行政府定价，未能形成市场化定价机制，同时考虑到上市公司未来的发展定位，上海城投承诺：“在有益于上市公司可持续发展（尤其是持续经营和盈利能力）的前提下，2010 年以前通过法定程序将自来水业务（闵行自来水供应）、原水业务（黄浦江原水供应）和污水输送业务（合流污水一期污水输送）调整出上市公司。”

（二）本次资产购买完成后新增业务的基本情况

环境集团近几年来主要从事上海市市区生活垃圾陆上中转运输和生活垃圾焚烧

发电、综合处理等环境基础设施建设工程的投资、建设和运营。截至目前，在国内同业市场，环境集团对生活垃圾中转及处理设施的投资、建设和运营规模居全国第一位，具备了很强的竞争优势。

环境集团已经在全国率先进行商业化运营布局，其业务范围已由上海市拓展到全国多个重点城市（如成都、南京、青岛、宁波、深圳等），上述重点城市的一批 BOT 项目已经开始建设，未来 2-3 年，随着这些 BOT 项目陆续建成并投入运营，将为环境集团带来稳定的现金流和收益。

置地集团具有房地产开发一级资质，主要从事普通商品房和配套商品房的建设、城市化成片土地开发及旧区改造及等。已开发项目包括现代星洲城、上海未来、城投世纪名城、江南星城、城宁花苑等近 20 个，总竣工面积超过 200 万平方米。从 2005 年起，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、2006 年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、连续三年中国房地产企业 200 强等荣誉和称号。置地集团目前储备用地约 2,000 亩，包括露香园项目、新江湾城悦城（C5 地块）项目、金桥瑞仕花园项目、金虹桥、新凯、韵意项目等。

环境集团和置地集团进入上市公司后，上市公司的业务进一步拓宽，业务范围在原水、自来水供应和污水输送业务的基础上，增加了城市环境保护和房地产开发业务，即增加了环境集团从事的城市生活垃圾的处理业务和置地集团从事房产开发业务，增强了公司的核心竞争能力，提升了公司在城市基础设施领域的整体经营实力，增强公司的可持续发展能力。

### （三）本次资产购买完成后上市公司治理情况

本次交易完成后，环境集团和置地集团建制进入上市公司，两家公司的资产、业务、人员、机构、财务等直接并入上市公司，管理架构、业务运作和经营模式等保持稳定。

为适应集团化运作和管理能力，上海城投总经理孔庆伟先生已当选为上市公司董事长；为提高公司董事会的决策效率，降低决策风险，公司计划在董事会下设立战略、审计、薪酬与考核等专门委员会，在重大决策中，董事会将充分发挥专门委员会的作用，决策前由专门委员会负责做好前期调研、分析、论证工作，为董事会决策提供更多的依据。

公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关文件的要求不断完善公司法人

治理结构、规范公司运作，公司的运作和管理符合《上市公司治理准则》的要求。本次交易完成后，公司的决策和管理团队得到充实，公司将对相关人员进行持续业务培训，依据相关法律法规和公司管理制度的要求继续完善公司治理、规范上市公司运作。

综上，本次交易完成后公司的管理架构、业务运作、经营模式、高管人员等相关安排与本次公司业务调整匹配。

独立财务顾问将根据相关规定，对上市公司及其高管人员的勤勉尽职情况进行持续督导。

（四）本次资产购买完成后上市公司市政公用板块的业务经营模式、盈利模式、收入来源、持续经营能力、存在的风险状况

本次资产重组完成后上市公司经营的业务范围的水务业务和环境业务属市政公用板块，上述业务的经营模式、盈利模式等情况如下：

#### 1、水务业务

上市公司经营的水务业务包括原水业务、自来水业务和污水输送业务三个业务，分别为黄浦江原水供应、闵行自来水供应和合流污水一期污水输送。

##### ①原水业务

| 项目        | 情况说明  |
|-----------|---|
| 业务经营模式    | 黄浦江原水厂从黄浦江水源地取水，经生产加工制成原水后输送至上海市区三个自来水公司（市北、市南和浦东威立雅等自来水公司）。  |
| 盈利模式和收入来源 | 原水业务的收入和盈利来自于向各自来水公司收取原水费，弥补各项成本费用并实现合理利润。  |
| 持续经营能力    | 黄浦江原水系统目前的运营情况良好，其业务量约占上海中心城区原水供应的 80%，黄浦江原水系统为居民正常生活、城市安全和社会经济发展提供基础保障，具备持续经营能力。   |
| 存在的风险     | 1、水源地所在的黄浦江是开放式的河流系统，存在被外界污染的可能。虽然公司在取水、生产、输送等各环节采取了一系列安全防范措施，但如果遭遇类似松花江、无锡太湖的突发污染事件，将对原水系统的正常运转带来较大冲击。<br>2、与国内其他城市相比，上海市水价偏低，由此导致公司盈利能力不高。随着原材料、能源、劳动力等生产成本的上涨，上海市水价若不进行调整，将给公司的原水业务盈利带来不利影响。 |

##### ②自来水业务

| 项目        | 情况说明  |
|-----------|---|
| 业务经营模式    | 自来水闵行公司下属自来水厂从黄浦江水源地自取水，进行净化处理后输送至闵行区的居民和企事业单位。                   |
| 盈利模式和收入来源 | 自来水公司向居民和企事业单位收取自来水费，弥补各项成本费用并实现合理利润。                             |
| 持续经营能力    | 自来水闵行公司是上海市闵行区唯一的自来水供应商，是当地居民和企事业单位正常生产生活用水的基础保障，公司经营情况正常，债务结构合理， |



|       |   |
|-------|---|
|       | 具有持续经营能力。   |
| 存在的风险 | 与国内其他城市相比，上海市自来水水价偏低，且自 2002 年以来一直未进行过调整，由此导致自来水公司盈利能力不高。随着原材料、能源、劳动力等生产成本的上涨，上海市水价如果不能及时调整，将给公司的自来水业务盈利带来不利影响。 |

③污水输送业务

| 项目        | 情况说明  |
|-----------|---|
| 业务经营模式    | 依靠公司拥有的合流污水一期资产，为服务区域内提供污水输送业务。             |
| 盈利模式和收入来源 | 向上海市城市排水有限公司按照协议约定的结算价格收取污水输送费，弥补成本并获取合理利润。 |
| 持续经营能力    | 污水输送业务量稳定，且在服务区域内不存在竞争对象，具备持续经营能力。          |
| 存在的风险     | 如果遭遇重大自然灾害等突发事件，引起排水管网发生故障，可能影响污水正常输送。      |

2、环境业务

| 项目        | 情况说明  |
|-----------|---|
| 业务经营模式    | <p>城市生活垃圾的处理环节分为：垃圾收集——垃圾转运——垃圾处置。</p> <p>目前，城市生活垃圾收集基本是由政府环卫局（所）所属作业单位来承担，环境集团主要从事生活垃圾陆上中转运输、卫生填埋及焚烧发电等业务。</p> <p>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辆将压缩后的垃圾转运至处置厂（场），进行焚烧发电或卫生填埋。</p> <p>环境集团经营的生活垃圾处理项目采用 BOT（投资建设—运营—移交）经营方式，由政府授予项目公司特许经营权，在约定的特许经营期内，项目公司负责项目的投资、建设和运营，通过政府采购服务（垃圾处理服务）的方式，项目公司收回投资并获取预期利润。特许经营期满后，项目资产按照约定无偿移交当地政府。。BOT 项目具有经营期限长（属长期经营合同，一般在 20-30 年）、投资风险低（不受经济周期波动影响，每年现金流和收益稳定）和区域垄断性（项目一旦确定，在所服务区域具有独占性）等特点。</p>   |
| 盈利模式和收入来源 | <p>环境业务的盈利模式主要基于特许经营权协议的相关规定。由于特许经营权协议的保障，环境业务具有较为稳定的盈利模式，即 BOT 项目一旦投入运营，每年会产生稳定的现金流和收益，基本不受经济周期波动的影响。</p> <p>中转运输和卫生填埋业务的盈利模式为：预期利润=政府采购服务支付的垃圾处理费收入-运营成本（含税费）-投资摊销（含利息）</p> <p>焚烧处理业务的盈利模式为：预期利润=（政府采购服务支付的垃圾处理费收入+上网发电收入）-运营成本（含税费）-投资摊销（含利息）</p> <p>政府采购服务价格在特许经营权协议中进行约定，并在协议中约定了调价机制，以消除物价上涨、技术标准、政策和电价变化等因素变动对项目的影响。同时，各地政府均将垃圾处理费列入政府财政支出预算，以确保按期付款。</p> <p>环境集团的收入来源为环境集团（包括下属企业）按照特许经营权协议约定的价格，每月按照实际垃圾处理量（如低于约定的最低保底量，以保底量计算）与特许权授予方（一般为政府环卫主管部门）进行结算并确认收入，政府按月付款。焚烧发电业务除上述收入来源外，还包括按照与电力公司签定的《售电协议》约定的上网售电价格，每月按实际上网售电量与电力公司进行结算并确认收入，电力公司按月付款。</p> |
| 持续经营能力    | <p>1、环境集团从事的生活垃圾处理行业受国家政策重点扶持。我国环卫的“十一五”规划中，“垃圾处理设施”作为政府投资支持的重点领域，同时把“加</p>   |

|       |   |
|-------|---|
|       | <p>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。根据发达国家的经验和数据，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。</p> <p>2、环境集团是一家国内领先的从事生活垃圾中转、卫生填埋、焚烧发电等生活垃圾处理全过程的市场化企业。截至目前，环境集团对生活垃圾中转及处理设施的投资、建设和运营规模居全国第一位，具备了很强的竞争优势。</p> <p>3、环境集团的全国布局和项目储备为公司持续发展提供了良好的基础。环境集团已经在全国率先进行商业化运营布局，其业务范围已由上海市拓展到全国多个重点城市（如成都、南京、青岛、宁波、深圳等），上述重点城市的一批 BOT 项目已经开始建设，未来 2-3 年，随着这些 BOT 项目陆续建成并投入运营，将为环境集团带来稳定的现金流和收益。</p> |
| 存在的风险 | <p>1、城市环境行业的发展状况在较大程度上受到政府政策的影响，环保投入的增减、环境标准的变化、环保执法力度的大小以及行业管理体制的变化等因素都会影响环境行业的市场容量、发展速度、收益水平，进而影响公司的经营业绩。</p> <p>2、环境集团的业务范围已由上海市拓展到全国各地。按照《市政公用事业特许经营管理办法》的规定：“城市供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等行业，依法实施特许经营”，全国各地普遍已经或将要实行市政公用行业的特许经营制度，实施特许经营应通过规定的程序公开向社会招标选择投资者和经营者。尽管环境集团具有较强的竞争优势，但在投标特许经营权时，市场竞争激烈。</p> <p>3、环境集团的服务对象单一，主要是按特许经营权协议为政府提供垃圾处理业务，向政府收取垃圾处理服务费。尽管垃圾处理费已列入各地政府财政支出预算，但如果由于自然灾害等不可抗力或其他原因导致政府财政收入不能按计划完成，将会对公司垃圾处理费的及时收回带来一定风险。</p>                             |

## 二、对公司财务的影响

### （一）资产规模

本次资产购买完成前后，公司备考资产总额、负债总额及所有者权益总额与实际发生额的比较如下表所示：

单位：万元

| 2007年9月30日  | 收购前               | 收购后（备考）             | 增幅（%）          |
|-------------|-------------------|---------------------|----------------|
| <b>资产总额</b> | <b>760,420.78</b> | <b>1,960,261.16</b> | <b>157.79</b>  |
| 其中：流动资产合计   | 176,167.10        | 1,145,259.59        | 550.10         |
| 非流动资产合计     | 584,253.69        | 815,001.57          | 39.49          |
| <b>负债总额</b> | <b>62,500.03</b>  | <b>988,096.30</b>   | <b>1480.95</b> |
| 其中：流动负债合计   | 51,193.77         | 718,761.36          | 1304.00        |
| 非流动负债合计     | 11,306.26         | 269,334.94          | 2282.18        |

|               |            |            |        |
|---------------|------------|------------|--------|
| 所有者权益合计       | 697,920.75 | 972,164.86 | 39.29  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 694,659.05 | 955,454.71 | 37.54  |
| 资产负债率（%）      | 8.22       | 50.41      | 513.26 |

以截至 2007 年 9 月 30 日的公司财务状况测算，公司资产总额备考数较实际数增长 157.79%，负债总额备考数较实际数增长 1480.95%，归属于母公司所有者权益备考数较实际数增长 37.54%。公司的资产负债率由资产购买前的 8.22%增长为资产购买完成后的 50.41%。

本次资产收购后，公司的资产总额和负债总额均大幅度上升，负债总额的上升幅度大于资产总额的上升幅度，主要原因是本次收购的目标资产环境集团和置地集团所处行业分别属于环境保护行业和房地产行业，该等行业的运营模式为高资本、高负债经营，资产负债率较高（截至 2007 年 9 月 30 日，环境集团的资产负债率为 71.85%，置地集团的资产负债率为 72.50%），由此导致本次资产购买完成后，公司的资产负债率由 8.22%上升至 50.41%，相比较同行业上市公司，本次资产购买完成后公司的资产负债率水平仍在合理范围。

## （二）收益与盈利能力

### 1、收入与利润规模

本次资产购买完成后，公司的营业收入、净利润、每股收益等均发生了较大的变化，具体变化情况见下表。

| 2007 年 1-9 月     | 收购前       | 收购后（备考）    | 增幅（%） |
|------------------|-----------|------------|-------|
| 营业收入（万元）         | 88,466.36 | 169,454.01 | 91.55 |
| 归属于母公司股东的净利润（万元） | 42,366.64 | 61,795.27  | 45.86 |
| 每股收益（元）          | 0.2248    | 0.2689     | 19.62 |
| 净资产收益率（%）        | 6.10      | 6.47       | 6.07  |

注：净资产收益率均以截至 2007 年 9 月 30 日的净资产为基础计算。

以截至 2007 年 9 月 30 日的公司财务状况测算，公司营业收入总额备考数较实际数增长 91.55%，净利润备考数较实际数增长 45.86%。按照公司向上海城投非公开发行 4.137 亿股 A 股股票测算，公司每股收益备考数为 0.2689 元/股，较本次资产收购前的 0.2248 元/股增长 19.62%，公司净资产收益率备考数为 6.47%，较本次资产收购前的 6.10%增长 6.07%。

## 2、2007 年和 2008 年的盈利预测

根据公司所作并经安永大华审核的 2007 年和 2008 年的模拟盈利预测，本次资产购买完成后，2008 年度公司的营业收入、净利润、每股收益等均发生了较大的变化，具体变化情况见下表。

| 项目                 | 2007 年度（预测） | 2008 年度（预测） |           |
|--------------------|-------------|-------------|-----------|
|                    |             | 资产未注入       | 资产注入完成后   |
| 营业收入（千元）           | 1,134,586   | 1,186,166   | 3,494,197 |
| 净利润（千元）            | 511,292     | 784,953     | 1,363,914 |
| 其中：归属于母公司股东的利润（千元） | 510,031     | 784,227     | 1,272,326 |
| 每股收益（元/股）          | 0.2707      | 0.4162      | 0.5536    |

注： 1、2007 年度盈利预测数据不包括环境集团和置地集团的盈利，2008 年度盈利预测数据假设本次资产收购事项已于 2008 年内完成，盈利预测数据包括环境集团和置地集团预测的盈利数据；

2、2007 年每股收益=2007 年度（预测）归属于母公司股东的利润/1,884,395,014；

3、2008 年每股收益 =2008 年度（预测）归属于母公司股东的利润 / (1,884,395,014+413,700,000)。

通过上表数据分析可见，本次资产购买完成后，2008 年度预测公司营业收入为 34.94 亿元，同比预计增长 207.97%；净利润为 13.64 亿元，同比预计增长 166.76%；其中归属于母公司股东的净利润为 12.72 亿元，同比预计增长 149.46%；每股收益为 0.5536 元/股，同比预计增长 104.55%。

## 三、资产状况及运营效率的分析

### （一）资产结构的变化

本次资产购买完成后，公司的资产结构发生了较大的变化。置地集团主要从事房地产业务，大量的土地储备导致存货大幅上升，与此同时公司的负债水平也大幅上升。环境集团固定资产规模较大，导致固定资产规模增幅较大。

### （二）偿债能力

本次资产购买完成后，根据备考财务报表的数据显示，截至 2007 年 9 月 30 日，公司的负债率由收购前 8.22%的较低水平上升到了 50.41%，但仍处于合理的负债水

平。

本次资产购买完成后，根据备考财务报表的数据显示，截至 2007 年 9 月 30 日，公司的流动比率由收购前的 3.44 降低至 1.59；公司的速动比率由收购前的 3.36 降低至 0.74。

本次资产购买完成后，公司的流动比率和速动比率均大幅下降，主要原因为本次资产购买的目标资产的所处的行业性质导致。

### （三）经营效率

本次资产购买完成后，公司的业务结构发生了较大的变化，根据公司已审核合并盈利预测报告的数据，预计 2008 年度公司原有经营的水务业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 33.95%，置地集团经营的房地产开发业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 27.85%，环境集团经营的房地产业务及固废处理业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 38.20%。

本次资产购买完成前后，根据公司备考截至 2007 年 9 月底的财务报告，公司的应收账款周转率由资产购买前的 2.18 次上升到 2.81 次。存货周转率由 13.36 次下降到 0.18 次，主要由于大量土地储备导致，若剔除置地集团的影响，则存货周转率为 4.00 次。

## 第十一章 其他重要事项

### 一、公司最近 12 个月购买、出售、置换资产交易行为的说明

根据 2007 年 6 月 7 日公司第五届董事会第十六次会议决议及 2007 年 6 月 29 日公司 2006 年度股东大会决议，公司收回对新建设公司的投资。

公司自 2000 年 8 月投资新建设公司，截至 2006 年 12 月 31 日，已累计实现收入 86,667 万元，冲减投资成本 39,216 万元，确认投资收益 47,451 万元。上海立信资产评估有限公司已对本公司所投资的新建设公司 15.5%的股权进行评估，评估基准日为 2007 年 9 月 30 日，评估值为 77,728.50 万元，其中本公司的投资成本为 56,372 万元。上海城投已于 2007 年 12 月 17 日在上海联合产权交易所成功竞买了公司出让的新建设公司 15.5%的股权，并与公司签订了产权交易协议，根据协议，上海城投将向公司以现金方式支付 77,728.50 万元股权转让款，截至 2008 年 3 月 4 日，上海城投已向公司付清所有股权转让款合计 77,728.50 万元。

### 二、控股股东及其关联方资金占用情况

公司与控股股东及其关联方之间发生的资金往来均为正常的经营性往来，不存在控股股东及其关联方占用公司资金情况。

公司没有为控股股东及本公司的持股 50%以下的其他关联、任何非法人单位或者个人提供的担保。

### 三、本次资产购买涉及的人员安排

本次资产购买不涉及环境集团（包括下属控股子公司）与置地集团（包括下属控股子公司）的职工安排问题，即环境集团（包括下属控股子公司）与置地集团（包括下属控股子公司）不会因本次资产购买事项与原有职工解除劳动关系。

截至本报告书披露之日，公司尚未就本次资产购买完成后调整公司高级管理人员事项进行讨论。

### 四、本次交易的资金来源

本次购买目标资产采取公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式，其中支付现金的金额为 668,711,766.19 元，公司将以自有资金向上海城投进行支付。

公司已向上海城投转让公司持有的新建设公司 15.5%的股权，截至 2008 年 3 月 4 日，上海城投已向公司付清所有新建设公司的股权转让款合计 77,728.50 万元。结合本次资产购买，公司实际将从上海城投获得现金 10,857.32 万元。

## 五、环境置业三林懿德房地产开发项目的基本情况

懿德房地产开发项目规划用地面积为 177.78 公顷（合 2,666.7 亩），目前已签署土地出让合同、取得土地使用权证的地块合计 225,844.8 平方米（合 338.77 亩）。为取得懿德房地产 44%的股权及项目的前期开发运作，自 2004 年至评估基准日，环境置业已为该项目投入 1,324,649,349.01 元，该预付款在环境置业的预付账款科目核算。

由于其它股东关于前期开发费用承担及股东资金投入方式、进度等事项尚需进一步协商和落实，环境置业持有懿德房地产 44%股权的工商登记手续至今未能办理，环境置业是否能完成持有懿德房地产 44%股权的全部程序存在不确定性。

三林懿德房地产项目的土地系按照原上海县人民政府 1992 年上府土（92）958 号、上府土（92）1006 号、上府土（92）1007 号文件征用有偿使用。按照 2002 年 12 月 18 日上海市浦东新区人民政府沪浦土供（2001）348 号文、浦东新区发展计划局浦计投[2002]5 号文、浦东新区规划管理局沪浦规建[2003]26 号文，三林项目用地单位调整为懿德房地产。根据国土资源部、监察部《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》（国土资发[2004]71 号），要求各地在 2004 年 8 月 31 日之后彻底取消住宅用地的协议出让，必须严格按照规定采用招标拍卖挂牌方式取得土地使用权。懿德房地产能否按照原政策取得剩余土地的相关权证进行后续开发存在不确定性。

鉴于三林懿德项目存在的上述风险，该项目注入上市公司将给上市公司带来较大风险，为保障上市公司的利益，2008 年 4 月 10 日，上海城投与环境置业签署了《三林懿德项目预付款转让协议》，协议约定上海城投以现金方式受让环境置业的该笔预付帐款及环境置业签署的与懿德房地产项目相关的一揽子协议中的全部权利和义务，转让对价为与预付款等额的金额+预付款自 2007 年 10 月 1 日至交付日期期间的后续实际支付成本，上海城投应当在协议签署日起的 7 个工作日内向环境置业支付预付款等同金额的 30%，余款在中国证监会上市公司并购重组委员会审核通过上市公司本次资产收购行为后 7 个工作日内付清。同时，由上海城投就上述余款的支付向环境置业出

具银行保函。

协议同时约定，如果三林懿德小区项目继续按照政府批文和一揽子协议实施，则环境置业有权回购转让标的，回购的对价为：转让对价+后续实际支付成本。

2008年4月16日，上海城投向环境置业支付款项397,400,000元（约为该笔预付款的30%）；2008年4月18日，交通银行股份有限公司上海分行向环境置业出具了不可撤销的《保函》，约定就上海城投与环境置业签署的《三林懿德项目预付款转让协议》进行担保，最大担保金额不超过92,750万元，保函有效期至2008年10月18日；2008年5月8日，上海城投向环境置业支付款项927,249,349.01元（约为该笔预付款的70%），至此，上海城投已向环境置业支付了全部款项合计1,324,649,349.01元。



## 第十二章 对本次资产购买的意见

### 一、独立董事对本次资产购买的意见

本公司于2007年10月25日召开了第五届董事会第二十二次会议，审议批准了本次资产购买方案。独立董事均对本次资产购买行为事前进行了认可，并发表了独立意见如下：

1、公司采用向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式收购上海城投拥有的目标资产的行为构成重大资产重组暨关联交易，公司与上海城投签订的《以资产认购股份协议》和《股权转让协议》内容合法，关联交易协议的签署履行了法定的批准程序，审议该重大资产重组暨关联交易事项的关联董事就相关议案的表决进行了回避，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。

2、公司已聘请具有证券从业资格的评估机构对拟购买的目标资产进行评估，评估机构具有充分的独立性。公司拟购买的目标资产的最终价值以评估机构的评估结果并获国资部门核准的评估值为基准确定，价值确定符合相关法律法规的规定。公司本次交易是公开、公平、合理的，维护了公司和全体股东的利益。

3、本次资产购买实施后，提升了公司在城市基础设施领域的整体实力，增强了公司的可持续发展能力，有利于公司的长远发展。

4、本次重大资产重组暨关联交易尚需中国证监会核准。

### 二、中介机构对本次资产购买的意见

#### （一）独立财务顾问的意见

1、本次资产购买所涉资产均已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估事务所的审计和评估，所涉资产的价格均以评估值为基准，评估价值客观、公允。

2、本次资产购买完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；具有持续经营能力；本次交易涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况；不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

3、本次资产购买完成后，上市公司的主营业务将从原水、自来水和污水输送，进一步增加了城市环境环保、房地产开发的业务，符合国家相关的产业政策。

4、本次股份发行购买的资产，既有特许经营权项目，具有签约期长、现金流稳定、违约风险小等特点的环保业务，同时又有土地储备较多、盈利能力较强的房地产业务，本次资产购买完成后，上市公司的经营业绩有望得到进一步的提升，有较好的发展前景。

经核查，本独立财务顾问认为：本次资产购买符合国家有关法律、法规和政策的规定，体现了公平、公正、公开的原则，符合上市公司和全体股东的利益，不会损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。

## （二）法律顾问的意见

公司法律顾问认为：

- 1、上海城投向上市公司投入目标资产不存在实质性法律障碍。
- 2、公司正在执行的关联交易协议的内容符合有关法律、法规的规定。
- 3、本次非公开发行股票暨重大资产重组完成后，公司与控股股东之间不存在实质性同业竞争。
- 4、就上海城投拟投入的环境集团 100%股权和置地集团 100%股权而言，尚待在本次非公开发行交割后办理股东变更的工商变更登记手续。

## 第十三章 董事及相关中介机构声明

### 一、公司全体董事声明

本公司全体董事承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事（签字）：

|     |       |      |     |       |      |
|-----|-------|------|-----|-------|------|
| 孔庆伟 | _____ | (签名) | 刘 强 | _____ | (签名) |
| 安红军 | _____ | (签名) | 常达光 | _____ | (签名) |
| 朱国治 | _____ | (签名) | 吴 强 | _____ | (签名) |
| 潘 飞 | _____ | (签名) | 杨建文 | _____ | (签名) |
| 李扣庆 | _____ | (签名) |     |       |      |

上海城投控股股份有限公司

二〇〇八年六月二十六日

## 二、上海城投声明

本公司保证上市公司在本报告书中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

\_\_\_\_\_ 孔庆伟

上海市城市建设投资开发总公司

二〇〇八年六月二十六日

### 三、承担审计及盈利预测审核业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本报告书，确认本报告书中引用的财务报告与本所出具的有关报告及说明的内容无矛盾之处，本所及签字注册会计师对上市公司在本报告书中引用由本所出具的相关报告及说明的内容无异议，确认本报告书不致因完整准确地引用由本所出具的相关报告及说明而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

法定代表人

（或授权代表）： \_\_\_\_\_ 沈钰文

签字注册会计师： \_\_\_\_\_ 袁勇敏

\_\_\_\_\_ 邱 喆

安永大华会计师事务所有限责任公司

二〇〇八年六月二十六日

### 三、承担审计及盈利预测审核业务的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读本报告书，确认本报告书中引用的财务报告与本所出具的有关报告及说明的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对上市公司在本报告书中引用由本所出具的相关报告及说明的内容无异议，确认本报告书不致因完整准确地引用由本所出具的相关报告及说明而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

法定代表人

（或授权代表）： \_\_\_\_\_ 林东模

签字注册会计师： \_\_\_\_\_ 李文祥

\_\_\_\_\_ 金琳

上海众华沪银会计师事务所

二〇〇八年六月二十六日

#### 四、承担评估业务的资产评估机构声明

本公司保证城投控股在本报告书中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

法定代表人

（或授权代表）：\_\_\_\_\_ 虞建华

总评估师：\_\_\_\_\_ 陈泽民

经办评估师：\_\_\_\_\_ 翟春英

\_\_\_\_\_ 胡景华

上海财瑞资产评估有限公司

二〇〇八年六月二十六日

#### 四、承担评估业务的资产评估机构声明

本公司保证城投控股在本报告书中引用的资产评估数据已经本公司审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

法定代表人

（或授权代表）：\_\_\_\_\_ 王小敏

总评估师：\_\_\_\_\_ 葛其泉

经办评估师：\_\_\_\_\_ 柴艳

\_\_\_\_\_ 孙培军

上海东洲资产评估有限公司

二〇〇八年六月二十六日



## 五、法律顾问声明

本所保证上市公司在本报告书中引用的本所法律意见书的相关内容已经本所律师审阅，确认本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

签字律师：

\_\_\_\_\_ 方晓杰 律师

\_\_\_\_\_ 杨营川 律师

律师事务所负责人：

\_\_\_\_\_ 沈琴 律师

上海金茂凯德律师事务所

二〇〇八年六月二十六日

## 六、独立财务顾问声明

本公司保证上市公司在本报告书中引用的本公司的相关内容已经本公司审阅，本报告书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：

（或授权代表）

---

申银万国证券股份有限公司

二〇〇八年六月二十六日

## 第十四章 备查文件及备查地点

### 一、备查文件

- 1、公司第五届董事会第二十二次会议决议、第二十三次会议决议
- 2、公司独立董事关于本次非公开发行股票的意见
- 3、上市公司与上海城投签订的《以资产认购股份合同》及《股权转让协议》
- 4、众华沪银出具的环境集团最近三年审计报告
- 5、安永大华出具的置地集团最近三年审计报告
- 6、众华沪银出具的 2006 年度及 2007 年 9 月 30 日止一期上市公司备考审计报告
- 7、安永大华出具的备考 2007 年及 2008 年盈利预测审核报告
- 8、上海东洲出具的环境集团的资产评估报告书
- 9、上海财瑞出具的置地集团的资产评估报告书
- 10、申银万国出具的《关于上海城投控股股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）之独立财务顾问报告》
- 11、金茂律师出具的《关于上海城投控股股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）之法律意见书》

### 二、备查地点

投资者可在本报告书刊登后至本次资产购买完成前的每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 2:00-5:00，于下列地点查阅上述文件。

名称：上海城投控股股份有限公司

办公地址：上海市江苏路 389 号 10 楼

法定代表人：孔庆伟

电话：(021) 52397000

传真：(021) 62117400

联系人：王鎔柔、俞有勤、李晨

投资者亦可在中国证监会指定网站 <http://www.sse.com.cn> 查阅本报告书全文。

申银万国证券股份有限公司  
关于上海城投控股股份有限公司  
发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）  
之  
独立财务顾问报告

独立财务顾问



二〇〇八年六月二十六日

## 重要提示

经上海市工商行政管理局批准，上海市原水股份有限公司名称从 2008 年 4 月 29 日起变更为“上海城投控股股份有限公司”（以下简称“城投控股”、“上市公司”或“公司”），经上海证券交易所核准，公司股票简称于 2008 年 5 月 12 日起变更为“城投控股”，股票代码不变。

申银万国证券股份有限公司接受城投控股的委托，担任本次发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）的独立财务顾问，就该事项城投控股的全体股东提供独立意见。

本独立财务顾问报告不构成对城投控股的任何投资建议，对投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读城投控股董事会发布的关于本次城投控股发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书及与本次资产购买有关的审计报告、资产评估报告、法律意见书和盈利预测审核报告等文件全文。

本次资产购买及关联交易各方向本独立财务顾问提供了为出具本独立财务顾问报告所必需的资料，保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承诺愿对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性承担全部责任。

## 目 录

|                 |    |
|-----------------|----|
| 释 义             | 4  |
| 第一节 绪言          | 6  |
| 第二节 独立财务顾问声明    | 7  |
| 第三节 主要假设        | 8  |
| 第四节 本次资产购买的基本情况 | 9  |
| 第五节 独立财务顾问意见    | 65 |
| 第六节 备查文件        | 93 |

## 释 义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

|              |   |                                      |
|--------------|---|--------------------------------------|
| 城投控股/公司/上市公司 | 指 | 上海城投控股股份有限公司，原称上海市原水股份有限公司           |
| 本报告书         | 指 | 关于城投控股发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）之独立财务顾问报告 |
| 上海城投         | 指 | 上海市城市建设投资开发总公司                       |
| 环境集团         | 指 | 上海环境集团有限公司，上海城投拥有其 100% 股权           |
| 置地集团         | 指 | 上海城投置地（集团）有限公司，上海城投拥有其 100% 股权       |
| 老港公司         | 指 | 上海老港生活垃圾填埋有限公司                       |
| 露香园置业        | 指 | 上海露香园置业有限公司                          |
| 城投资产经营公司     | 指 | 上海城投资产经营有限公司                         |
| 新凯公司         | 指 | 上海新凯房地产开发有限公司                        |
| 韵意公司         | 指 | 上海韵意房地产开发有限公司                        |
| 城协房产         | 指 | 上海城协房地产有限公司                          |
| 中星瑞平         | 指 | 上海中星瑞平置业有限公司                         |
| 黄山合城         | 指 | 上海黄山合城置业有限公司                         |
| 金虹桥置业        | 指 | 上海金虹桥国际置业有限公司                        |
| 悦城置业         | 指 | 上海城投悦城置业有限公司                         |
| 地产集团         | 指 | 上海地产(集团)有限公司                         |
| 前卫实业         | 指 | 上海前卫实业总公司                            |
| 资产经营公司       | 指 | 上海城投资产经营有限公司                         |
| 环境实业         | 指 | 上海环境实业有限公司                           |
| 苏建公司         | 指 | 上海市苏州河综合整治建设有限公司                     |
| 环境投资         | 指 | 上海城投环境投资有限公司                         |
| 水务资产         | 指 | 上海水务资产经营发展有限公司                       |



|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 环境置业            | 指 | 上海环境置业投资发展有限公司   |
| 懿德房地产           | 指 | 上海新世纪懿德房地产有限公司   |
| 本次资产购买/本次关联交易   | 指 | 公司通过发行股份与支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产——环境集团和置地集团各 100% 的股权行为 |
| 《以资产认购股份合同》     | 指 | 公司与上海城投签署的关于本次资产购买的《以资产认购股份合同》                             |
| 《股权转让协议》        | 指 | 公司与上海城投签署的关于本次资产购买的《股权转让协议》                                |
| 《以资产认购股份合同补充协议》 | 指 | 公司与上海城投签署的关于本次资产购买的《以资产认购股份合同补充协议》                         |
| 《股权转让协议补充协议》    | 指 | 公司与上海城投签署的关于本次资产购买的《股权转让协议补充协议》                            |
| 证监会、中国证监会       | 指 | 中国证券监督管理委员会  |
| 上海市国资委          | 指 | 上海市国有资产监督管理委员会   |
| 上交所、交易所         | 指 | 上海证券交易所  |
| 《通知》            | 指 | 中国证券监督管理委员会（证监公司字【2001】105 号）《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》   |
| 独立财务顾问/申银万国     | 指 | 申银万国证券股份有限公司   |
| 法律顾问            | 指 | 上海金茂凯德律师事务所  |
| 安永大华            | 指 | 安永大华会计师事务所有限责任公司   |
| 众华沪银            | 指 | 上海众华沪银会计师事务所有限公司   |
| 上海财瑞            | 指 | 上海财瑞资产评估有限公司   |
| 上海东洲            | 指 | 上海东洲资产评估有限公司   |
| 审计基准日           | 指 | 2007 年 9 月 30 日  |
| 评估基准日           | 指 | 2007 年 9 月 30 日  |
| 元               | 指 | 人民币元   |

## 第一节 绪言

公司董事会决议采取向上海城投发行股票和支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产——环境集团与置地集团各 100%的股权，公司向上海城投非公开发行 4.137 亿股 A 股股票，按照目标资产的评估值人民币 7,126,568,766.19 元，公司需向上海城投支付现金 668,711,766.19 元。

本次资产购买以 2007 年 9 月 30 日为基准日，所涉及的股权已分别聘请具有证券从业资格评估机构上海财瑞和上海东洲进行评估，同时聘请众华沪银和安永大华进行审计。本次购买的目标资产的评估价值为 7,126,568,766.19 元，该评估结果已经上海市国资委核准，核准文号为沪国资评核[2007]35 号及沪国资评核[2007]36 号，超过公司 2006 年度经审计总资产额的 50%。根据中国证监会证监公司字[2001]105 号《通知》的有关规定，本次资产购买构成公司重大资产重组行为。

鉴于上海城投持有公司总股本 45.87%的股份，为公司的第一大股东，同时环境集团和置地集团为上海城投全资拥有的子公司，因此公司本次资产购买行为属于关联交易。

## 第二节 独立财务顾问声明

作为城投控股本次资产购买的独立财务顾问，申银万国提出的独立财务顾问意见是在假设本次资产购买的各方当事人均按照相关协议条款和承诺全面履行其所有职责的基础上提出的。

本独立财务顾问特作如下声明：

（一）城投控股和上海城投向本独立财务顾问提供了出具独立财务顾问报告所必需的资料，保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。

（二）本独立财务顾问已对出具独立财务顾问报告所依据的事实进行了尽职调查，对本报告书内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

（三）本独立财务顾问的职责范围并不包括应由城投控股董事会负责的对本次资产购买在商业上的可行性评论。本独立财务顾问报告旨在通过对《上海城投控股股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书》所涉及内容进行详尽的核查和深入的分析，就本次资产购买是否合法、合规以及对城投控股全体股东是否公平、合理发表独立意见。

（四）对于本报告书至关重要而无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断。

（五）本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构或个人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做任何解释或说明。同时，本独立财务顾问提醒投资者注意，本报告书不构成对城投控股的任何投资建议，对投资者根据本报告书所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

（六）本独立财务顾问重点提请广大投资者认真阅读城投控股董事会发布的关于本次发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书和与本次资产购买有关的审计报告、资产评估报告、法律意见书和盈利预测审核报告等文件全文。

### 第三节 主要假设

本报告书的有关分析以下述主要假设为基础：

- 1、国家现行的有关法律、法规及政策无重大不可预见变化；
- 2、本次资产购买双方所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 3、本次资产购买双方目前执行的税种、税率及政府给予的优惠政策无重大变化；
- 4、本次资产购买能够获得股东大会的批准，不存在其他障碍，并且能够如期完成；
- 5、本次资产购买所涉及的资产评估方法科学、公允、评估值准确；
- 6、本报告书所依据的各方提供的资料具有真实性、准确性、完整性、及时性和合法性；
- 7、有关中介机构对本次资产购买所出具的审计报告、资产评估报告、法律意见书真实可靠；
- 8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 第四节 本次资产购买的基本情况

### 一、本次资产购买各方的情况简介

#### （一）上海城投控股股份有限公司

##### 1、公司概况

|            |                      |
|------------|----------------------|
| 企业性质：      | 股份有限公司（上市公司）         |
| 注册地址：      | 上海市浦东新区北艾路 1540 号    |
| 办公地址：      | 上海市江苏路 389 号 10 楼    |
| 法定代表人：     | 孔庆伟                  |
| 注册资本：      | 188,439.5014 万元      |
| 法人营业执照注册号： | 3100001001078        |
| 税务登记证号码：   | 国税沪字 310047132207927 |

主营业务：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，技术开发咨询和服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务。

##### 2、公司历史沿革

城投控股原称“上海市原水股份有限公司”，1992年7月21日，经上海市建设委员会“沪建经（92）第657号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制为股份制企业，在上海市工商行政管理局注册登记并取得营业执照。公司经中国人民银行上海市分行批准，于1992年8月5日公司首次向社会发行人民币普通股，并于1993年5月18日在上海证券交易所上市交易，交易代码600649。公司属公用事业行业，主要负责向上海市自来水市南、市北、浦东威立雅公司供应原水。

经公司相关股东会议审议通过，2006年4月14日，公司实施了股权分置改革方案。

经上海市工商行政管理局批准，上海市原水股份有限公司名称从2008年4月29

日起变更为“上海城投控股股份有限公司”，经上海证券交易所核准，公司股票简称于2008年5月12日起变更为“城投控股”，股票代码不变。

### 3、公司股权结构

截至2007年9月30日，城投控股的股权结构情况如下：

| 股份类别      | 数量（股）         | 占总股本的比例（%） |
|-----------|---------------|------------|
| 一、有限售条件股份 | 770,155,655   | 40.87      |
| 二、无限售条件股份 | 1,114,239,359 | 59.13      |
| 三、股份总数    | 1,884,395,014 | 100.00     |

### 4、公司主要财务数据

公司最近三年合并报表主要数据及财务指标如下表：

| 主要会计数据                 | 2007 年底<br>(或 1-12 月) | 2006 年底<br>(或 1-12 月) |            | 2005 年底<br>(或 1-12 月) |            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
|                        |                       | 调整后                   | 调整前        | 调整后                   | 调整前        |
| 营业收入                   | 121,041.34            | 120,197.58            | 120,197.58 | 101,388.47            | 101,388.47 |
| 利润总额                   | 61,794.43             | 72,191.69             | 68,446.70  | 46,761.71             | 46,140.71  |
| 归属于母公司股东的净利润           | 52,223.78             | 59,794.49             | 56,254.15  | 39,846.62             | 37,711.46  |
| 每股收益（元）                | 0.2771                | 0.3173                | 0.2985     | 0.2115                | 0.2001     |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 7.58                  | 9.32                  | 8.95       | 6.55                  | 6.30       |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | 7.53                  | 7.69                  | 6.46       | 6.59                  | 6.24       |
| 总资产                    | 812,539.91            | 730,203.16            | 716,940.05 | 671,513.36            | 653,888.64 |
| 股东权益（不含少数股东权益）         | 712,445.79            | 652,566.00            | 644,072.24 | 624,193.67            | 606,662.04 |
| 每股净资产（元）               | 3.7808                | 3.4630                | 3.4179     | 3.3124                | 3.2194     |

## （二）上海市城市建设投资开发总公司

### 1、上海城投概况

企业性质：非公司制企业法人  
 注册地址：上海市浦东南路 500 号  
 办公地址：上海市浦东南路 500 号  
 法定代表人：孔庆伟

注册资本：204.05939 亿元

法人营业执照注册号：3100001000869

主营业务：城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。上海城投是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。

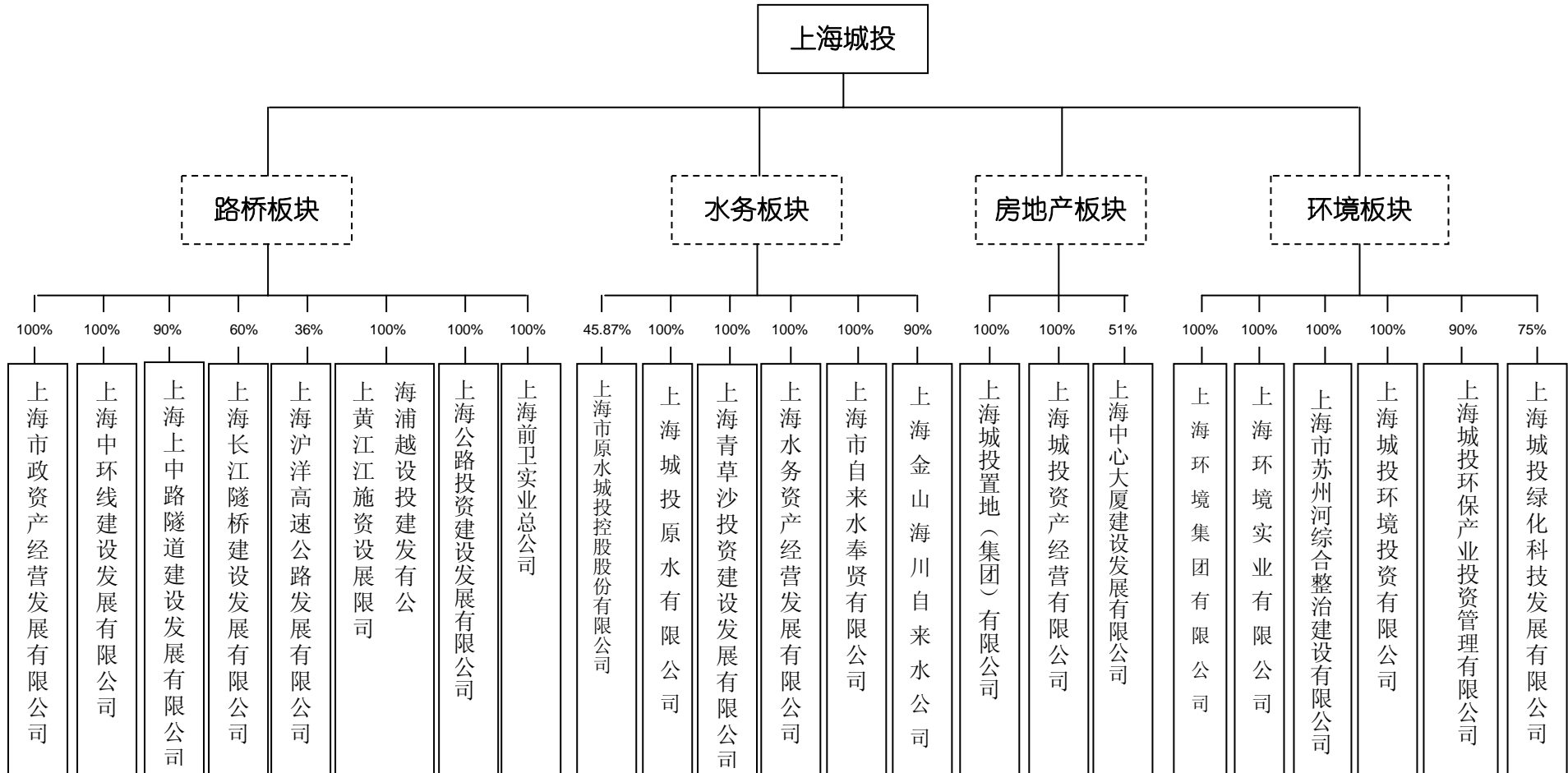
## 2、上海城投历史沿革及经营情况

上海城投成立于 1992 年 7 月，是从事城市建设资金筹措、使用、管理的专业投资控股公司，也是经上海市人民政府授权从事城市基础设施投资、建设和运营的大型专业投资产业集团公司。上海城投的经营范围为城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。

上海城投旗下拥有路桥、水务、环境、置地四大板块。城投路桥主要负责上海市道路、桥梁、隧道等大型市政设施的投资、建设、运营、管理；城投水务承担着中心城区和部分集约化郊区的原水与自来水供应、排水防汛和污水处理的职责；城投环境主要负责城市生活垃圾和工业垃圾等固体废弃物的清运处置与管理等；城投置地主要负责上海市城投房地产板块的建设和管理任务，包括城市化成片土地开发、普通商品房及配套商品房建设，以及置业管理服务。

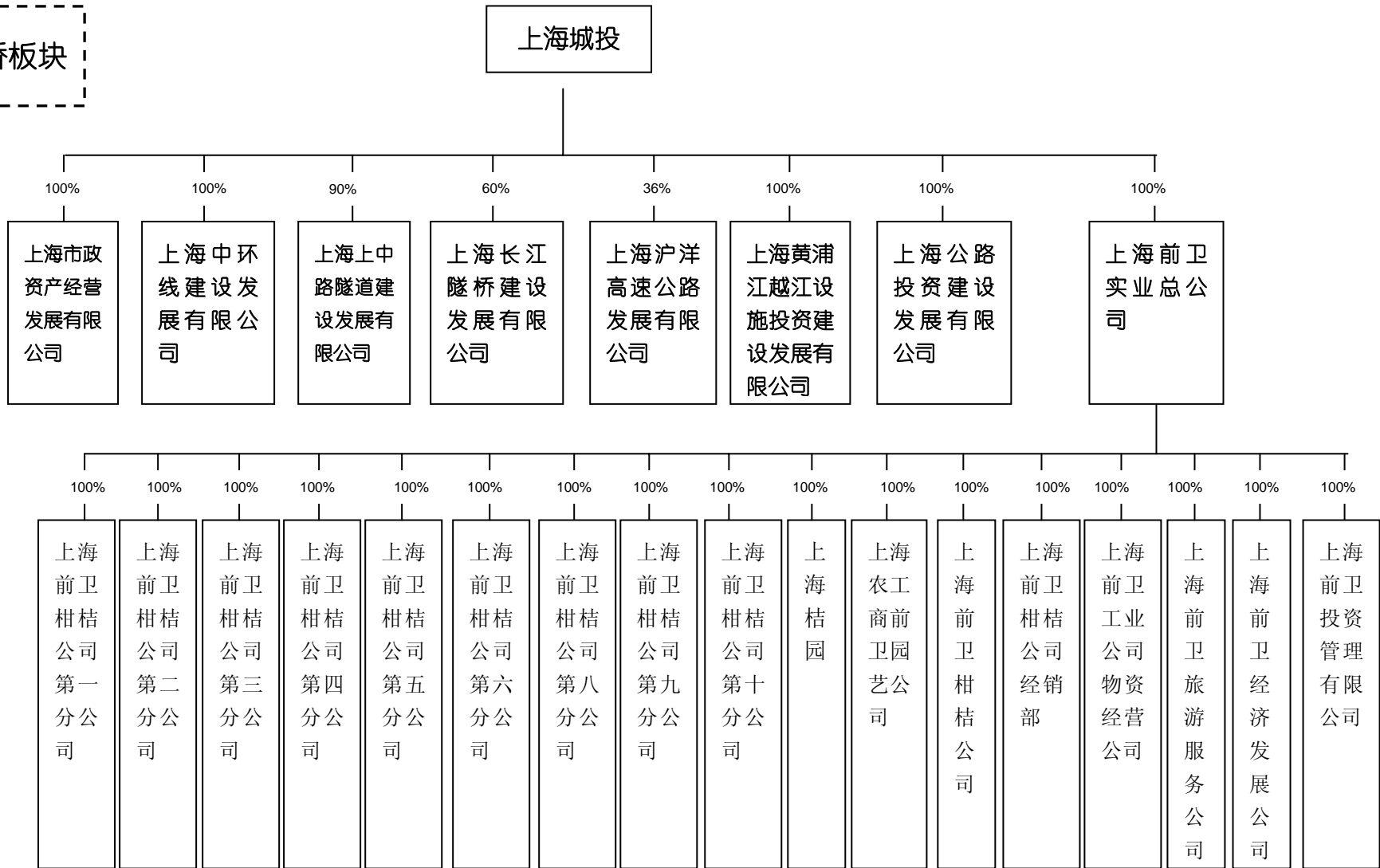
## 3、上海城投的业务框架、组织结构图及下属公司的基本情况

## 上海市城市建设投资开发总公司业务框架和组织结构图





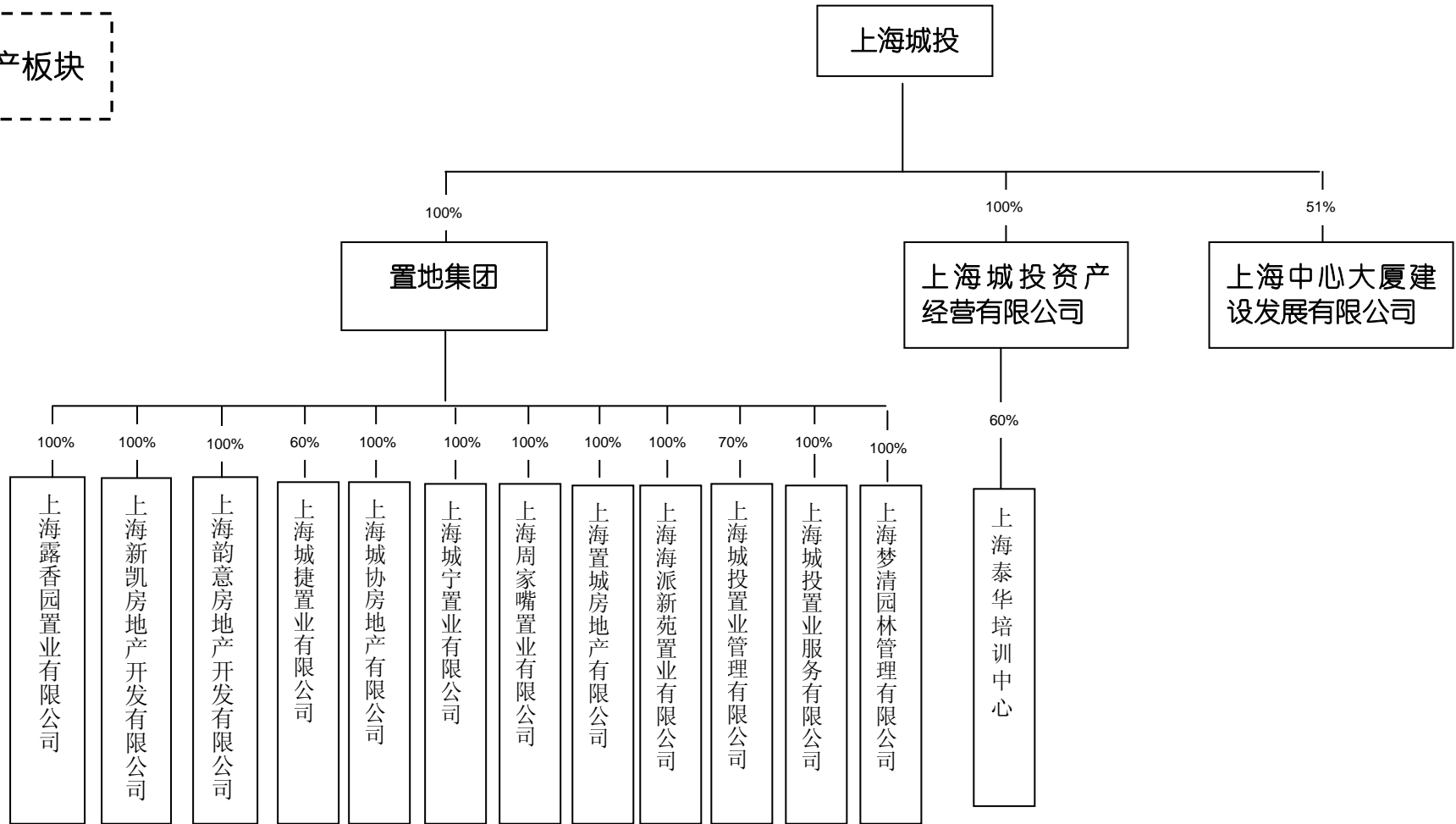
路桥板块



## 路桥板块下属企业基本情况、主营业务

| 序号   | 公司名称                | 注册资本<br>(万元) | 股东结构  | 主营业务         |
|------|---------------------|--------------|---|--------------|
| 1    | 上海市政资产经营发展有限公司      | 318,532      | 上海城投 100%   | 市政资产投资、经营    |
| 2    | 上海中环线建设发展有限公司       | 540,000      | 上海城投 100%   | 市政建设         |
| 3    | 上海上中路隧道建设发展有限公司     | 45,000       | 上海城投 90%, 城投资产 10%  | 市政建设         |
| 4    | 上海长江隧桥建设发展有限公司      | 500,000      | 上海城投 60%, 上海公路建设总公司 40%                                     | 沪崇越江通道建设     |
| 5    | 上海沪洋高速公路发展有限公司      | 55,000       | 上海城投 36%, 上海市浦东新区农村合作信用社 35%, 上海龙仓置业有限公司 24%, 上海城建（集团）公司 5% | 高速公路收费运营     |
| 6    | 上海黄浦江越江设施投资建设发展有限公司 | 260,000      | 上海城投 100%   | 越江设施建设运营     |
| 7    | 上海公路投资建设发展有限公司      | 100,000      | 上海城投 100%   | 公路建设管理，项目投资  |
| 8    | 上海前卫实业总公司           | 2,065        | 上海城投 100%   | 农牧渔林种植养殖加工销售 |
| 8.1  | 上海前卫柑桔公司第一分公司       | 30           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.2  | 上海前卫柑桔公司第二分公司       | 40           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.3  | 上海前卫柑桔公司第三分公司       | 50           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.4  | 上海前卫柑桔公司第四分公司       | 50           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.5  | 上海前卫柑桔公司第五分公司       | 40           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.6  | 上海前卫柑桔公司第六分公司       | 40           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.7  | 上海前卫柑桔公司第八分公司       | 30           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.8  | 上海前卫柑桔公司第九分公司       | 50           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.9  | 上海前卫柑桔公司第十分公司       | 40           | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.10 | 上海桔园                | 40           | 前卫实业 100%   | 柑橘、花木种植      |
| 8.11 | 上海农工商前卫园艺公司         | 100          | 前卫实业 100%   | 绿化服务         |
| 8.12 | 上海前卫柑桔公司            | 853          | 前卫实业 100%   | 果类种植         |
| 8.13 | 上海前卫柑桔经销部           | 22           | 前卫实业 100%   | 化肥、农药销售      |
| 8.14 | 上海前卫工业公司物资经营公司      | 80           | 前卫实业 100%   | 五金交电         |
| 8.15 | 上海前卫旅游服务公司          | 65           | 前卫实业 100%   | 饭店           |
| 8.16 | 上海前卫经济发展公司          | 500          | 前卫实业 100%   | 招商咨询         |
| 8.17 | 上海前卫投资管理有限公司        | 500          | 前卫实业 100%   | 投资管理         |

房地产板块

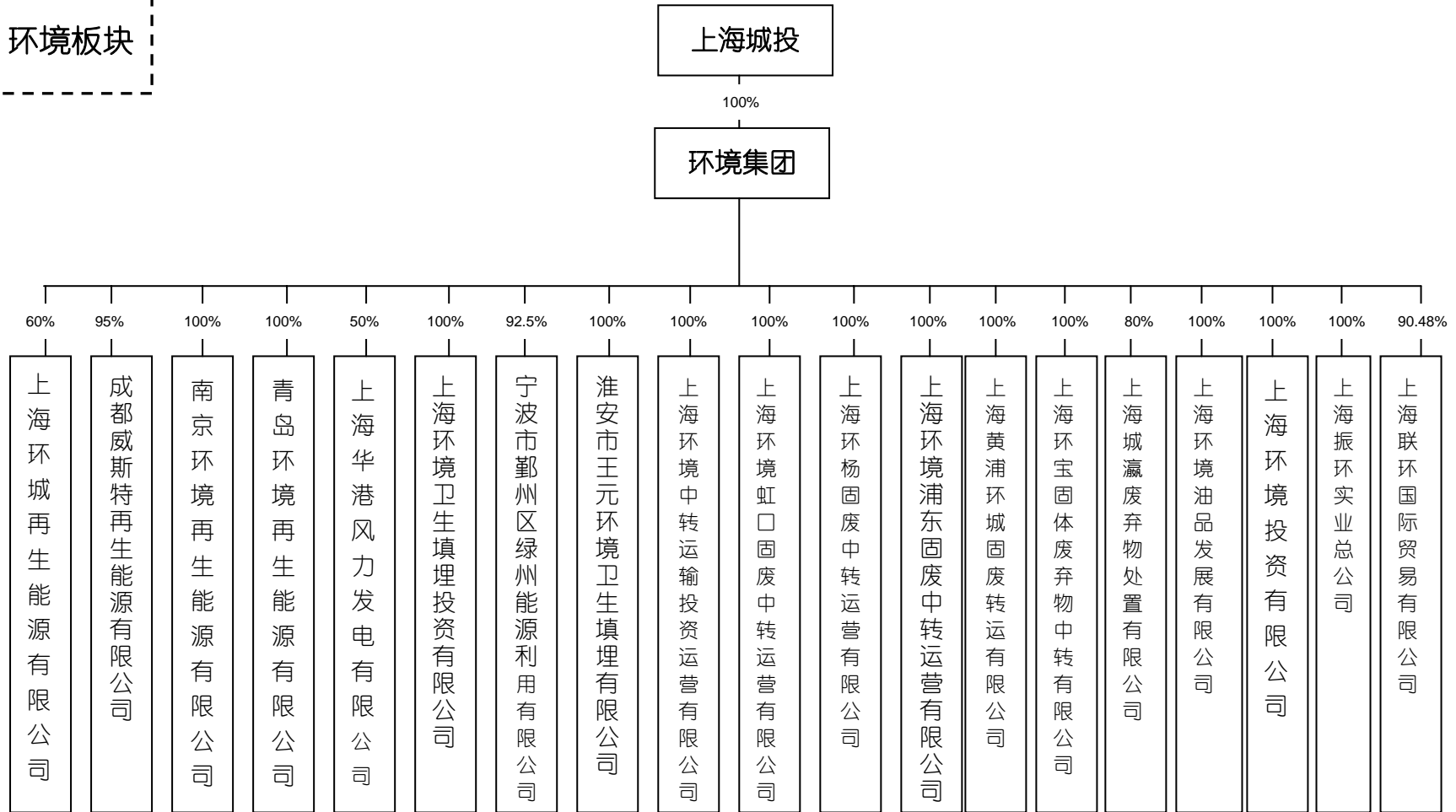


## 房地产板块下属企业基本情况、主营业务

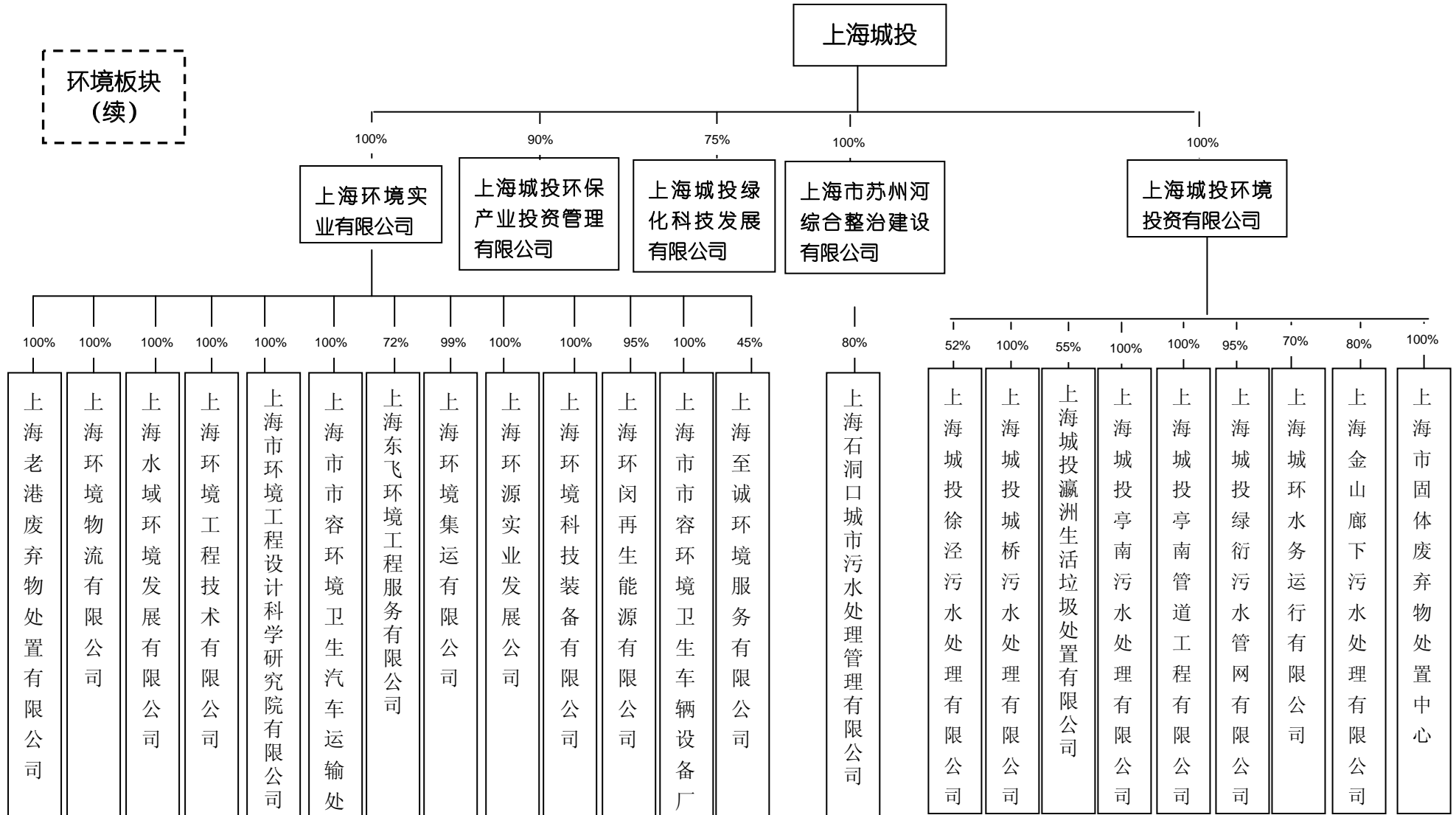
| 序号  | 公司名称           | 注册资本<br>(万元) | 股东结构   | 主营业务         |
|-----|----------------|--------------|--|--------------|
| 1   | 置地集团           | 150,000      | 上海城投 100%                                      | 房地产开发、经营     |
| 2   | 上海城投资产经营有限公司   | 20,000       | 上海城投 100%                                      | 资产经营         |
| 2.1 | 上海泰华培训中心       | 12,000       | 城投资产 90%，上海城投 10%                              | 内部培训         |
| 3   | 上海中心大厦建设发展有限公司 | 540,000      | 上海城投 51%，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 45%，上海建工（集团）总公司 4% | “上海中心大厦”开发建设 |

注：1、置地集团下属企业基本情况、主营业务情况等详见“三、目标资产的基本情况”相关内容。

环境板块



注：青岛环境再生能源有限公司成立日期 2007 年 11 月 21 日。



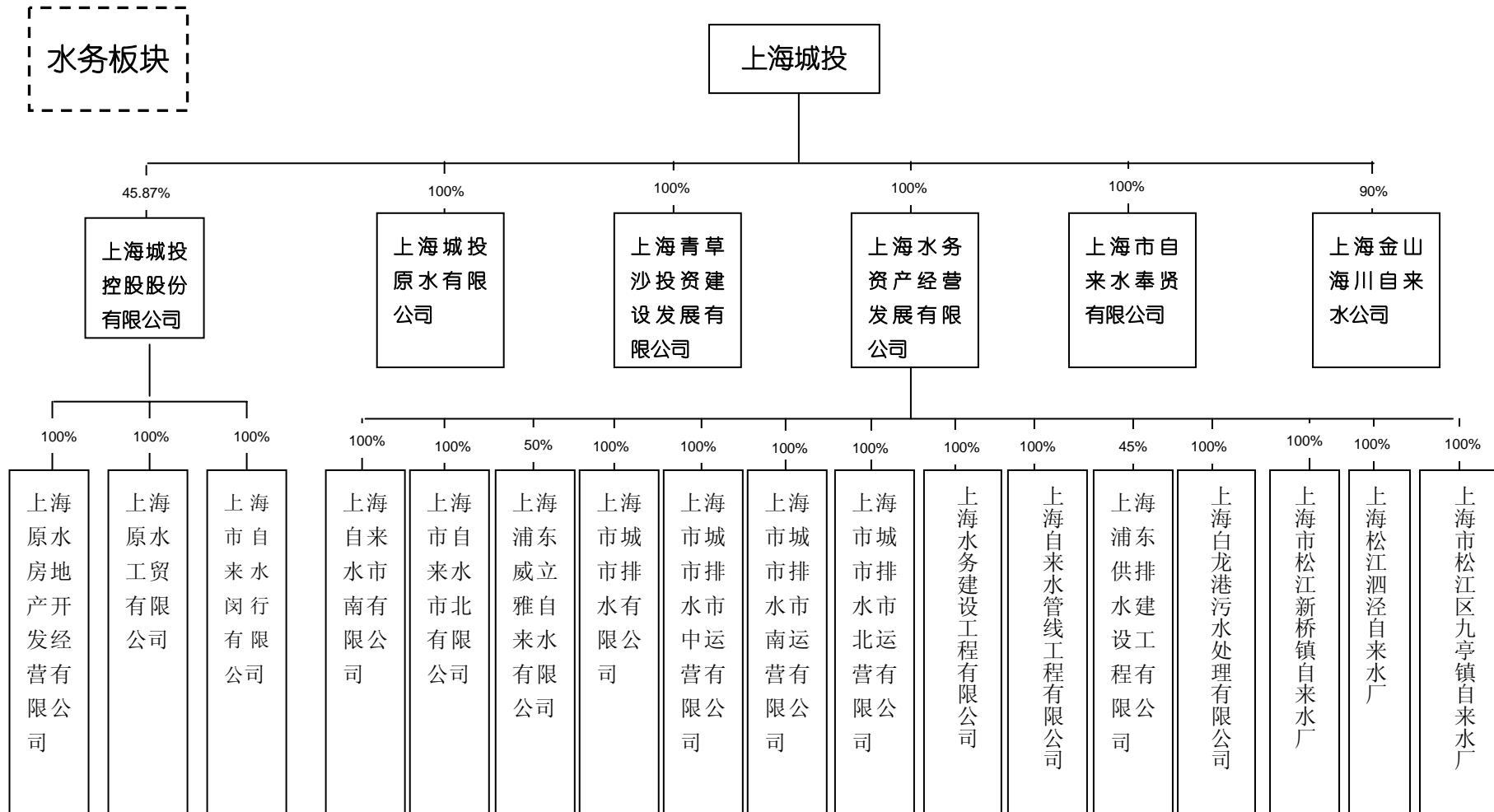
## 环境板块下属企业基本情况、主营业务

| 序号   | 公司名称                  | 注册资本<br>(万元) | 股东结构   | 主营业务                 |
|------|-----------------------|--------------|--|----------------------|
| 1    | 上海环境集团有限公司            | 128,000      | 上海城投 100%  | 城市生活垃圾的处理            |
| 2    | 上海环境实业有限公司            | 500          | 上海城投 100%  | 实业投资                 |
| 2.1  | 上海老港废弃物处置有限公司         | 1,325.7      | 环境实业 100%  | 生活垃圾填埋处置             |
| 2.2  | 上海环境物流有限公司            | 10,000       | 环境实业 100%  | 生活垃圾水上运输             |
| 2.3  | 上海水域环境发展有限公司          | 4,600        | 环境实业 100%  | 水域保洁                 |
| 2.4  | 上海环境工程技术有限公司          | 3,900        | 环境实业 100%  | 设备租赁/检修              |
| 2.5  | 上海市环境工程设计科学研究院有限公司    | 1,000        | 环境实业 100%  | 工程设计/规划/监测           |
| 2.6  | 上海市市容环境卫生汽车运输处        | 2,000        | 环境实业 100%  | 医疗（危险）废物垃圾<br>陆上收集运输 |
| 2.7  | 上海东飞环境工程服务有限公司        | 500          | 环境实业 72%，上海环境工程技<br>术有限公司 18%，邓坤发 10%                | 保洁                   |
| 2.8  | 上海环境集运有限公司            | 10,000       | 环境实业 99%，上海环境物流有<br>限公司 1%                           | 生活垃圾水上运输             |
| 2.9  | 上海环源实业发展公司            | 500          | 环境实业 100%  | 下岗人员管理               |
| 2.10 | 上海环境科技装备有限公司          | 600          | 环境实业 100%  | 环卫装备，拟关闭             |
| 2.11 | 上海环闵再生能源有限公司          | 6,000        | 环境实业 95%，上海环境科技装<br>备有限公司 5%                         | 停建项目                 |
| 2.12 | 上海市市容环境卫生车辆设备厂        | 1,330        | 环境实业 100%  | 汽车修理，拟关闭             |
| 2.13 | 上海至诚环境服务有限公司          | 365 万美<br>元  | 环境实业 45% 华生环境（中国）<br>服务有限公司 55%                      | 保洁                   |
| 3    | 上海市苏州河综合整治建设有限<br>公司  | 110,000      | 上海城投 100%  | 项目建设                 |
| 3.1  | 上海石洞口城市污水处理管理有<br>限公司 | 200          | 苏建公司 80%，上海市政建设工<br>程公司 20%                          | 已关闭                  |
| 4    | 上海城投环境投资有限公司          | 35,000       | 上海城投 100%  | 投资管理                 |
| 4.1  | 上海城投徐泾污水处理有限公司        | 8,000        | 环境投资 51%，上海广虹（集团）<br>有限公司 25%，上海青浦徐泾资<br>产经营有限公司 24% | 污水厂运营                |
| 4.2  | 上海城投城桥污水处理有限公司        | 4,100        | 环境投资 100%  | 污水厂运营                |
| 4.3  | 上海城投瀛洲生活垃圾处置有限<br>公司  | 2,200        | 环境投资 55%，崇明建投投资发<br>展有限公司 45%                        | 生活垃圾填埋场运营            |
| 4.4  | 上海城投亭南污水处理有限公司        | 3,900        | 环境投资 100%  | 污水厂运营                |
| 4.5  | 上海城投亭南管道工程有限公司        | 5,400        | 环境投资 100%  | 管网建设                 |

|     |                  |       |  |           |
|-----|------------------|-------|--|-----------|
| 4.6 | 上海城投绿衍污水管网有限公司   | 4,800 | 环境投资 95%，绿衍国际环保投资有限公司 5%                   | 管网建设      |
| 4.7 | 上海城环水务运营有限公司     | 1,000 | 环境投资 70%，北京桑德环境工程有限公司 20%，上海宇和化学材料有限公司 10% | 污水厂运营     |
| 4.8 | 上海金山廊下污水处理有限公司   | 4,000 | 环境投资 80%，上海金山水利投资有限公司 10%，上海廊下经济发展有限公司 10% | 污水厂运营     |
| 4.9 | 上海市固体废弃物处置中心     | 4,400 | 环境投资 100%                                  | 工业危险废弃物处置 |
| 5   | 上海城投环保产业投资管理有限公司 | 2,000 | 上海城投 90%，环境投资 10%                          | 环保项目投资管理  |
| 6   | 上海城投绿化科技发展有限公司   | 3,600 | 上海城投 75%，上海市园林研究所 10%，上海绿泽景观置业有限公司 15%     | 园林、绿化养护   |

注：1、环境集团下属企业基本情况、主营业务情况等详见“三、目标资产的基本情况”相关内容。





## 水务板块下属企业基本情况、主营业务

| 序号   | 公司名称            | 注册资本<br>(万元) | 股东结构  | 主营业务            |
|------|-----------------|--------------|---|-----------------|
| 1    | 上海城投控股股份有限公司    | 188,439      | 上海城投 45.87%，其他 54.13%   | 原水供应、污水输送       |
| 1.1  | 上海原水房地产开发经营有限公司 | 1,500        | 城投控股 100%   | 房地产开发、投资咨询、中介服务 |
| 1.2  | 上海原水工贸有限公司      | 500          | 城投控股 100%   | 金属、化工、建材、纺织原料   |
| 1.3  | 上海市自来水闵行有限公司    | 99,219       | 城投控股 100%   | 自来水供应           |
| 2    | 上海城投原水有限公司      | 70,000       | 上海城投 100%   | 原水供应            |
| 3    | 上海青草沙投资建设发展有限公司 | 110,000      | 上海城投 100%   | 在建项目（原水工程建设及管理） |
| 4    | 上海水务资产经营发展有限公司  | 1000,000     | 上海城投 100%   | 水务行业投融资         |
| 4.1  | 上海自来水市南有限公司     | 143,607      | 水务资产 100%   | 自来水供应           |
| 4.2  | 上海市自来水市北有限公司    | 249,230      | 水务资产 100%   | 自来水供应           |
| 4.3  | 上海浦东威立雅自来水有限公司  | 152,000      | 水务资产 50%，法国通用水务公司 50%   | 自来水供应           |
| 4.4  | 上海市城市排水有限公司     | 189,104.6    | 水务资产 100%   | 排水项目投资建设        |
| 4.5  | 上海市城市排水市中运营有限公司 | 1,093        | 水务资产 100%   | 防汛、污水处理         |
| 4.6  | 上海市城市排水市南运营有限公司 | 396.7        | 水务资产 100%   | 防汛、污水处理         |
| 4.7  | 上海市城市排水市北运营有限公司 | 324          | 水务资产 100%   | 防汛、污水处理         |
| 4.8  | 上海水务建设工程有限公司    | 10,015.4     | 水务资产 100%   | 工程施工、产品销售       |
| 4.9  | 上海自来水管线工程有限公司   | 15,146       | 水务资产 100%   | 市政公用施工等         |
| 4.10 | 上海浦东供排水建设工程有限公司 | 5,200        | 法国 SADE-COMPAGNIE GENERALE DE TRAVAUX D HYDRAULIQUE 45%，水务资产 45%，上海浦东威立雅自来水有限公司 10% | 供排水业务           |
| 4.11 | 上海白龙港污水处理有限公司   | 61,000       | 水务资产 100%   | 项目建设            |
| 4.12 | 上海闵水新桥自来水厂      | 615.4        | 上海市自来水闵行有限公司 100%   | 自来水供应           |
| 4.13 | 上海闵水泗泾自来水厂      | 100          | 上海市自来水闵行有限公司 100%   | 自来水供应           |
| 4.14 | 上海闵水九亭自来水厂      | 289.9        | 上海市自来水闵行有限公司 100%   | 自来水供应           |
| 5    | 上海市自来水奉贤有限公司    | 30,552.38    | 上海城投 100%   | 自来水供应           |
| 6    | 上海金山海川自来水公司     | 12,000       | 上海城投 90%，上海金山自来水有限公司 10%  | 自来水生产           |

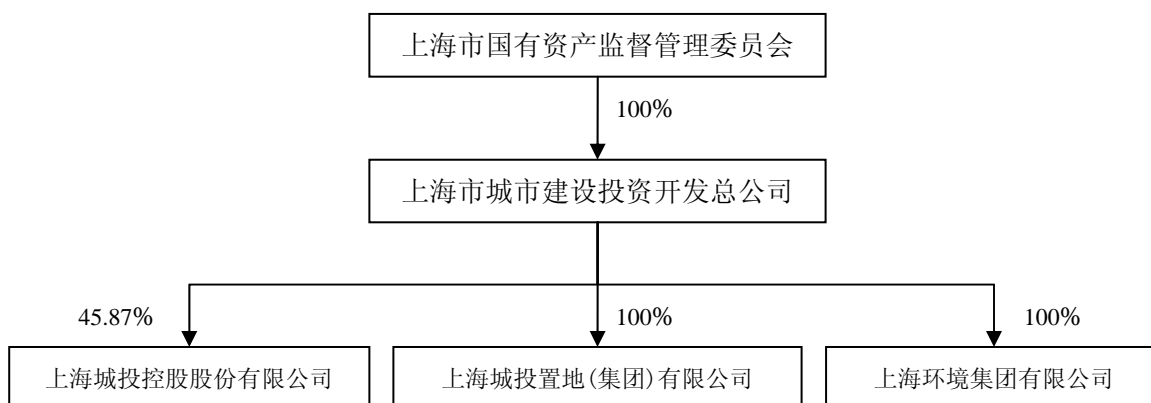
#### 4、上海城投主要财务数据

上海城投 2004-2006 年经审计的合并报表主要数据和财务指标如下：

单位：元

| 项 目           | 2006-12-31         | 2005-12-31         | 2004-12-31         |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 总资产           | 157,905,744,311.25 | 138,332,400,369.01 | 127,729,800,708.34 |
| 所有者权益         | 72,475,122,980.37  | 62,465,984,430.74  | 58,983,467,397.01  |
| 资产负债率（%）      | 54.10              | 54.84              | 53.82              |
| 项 目           | 2006 年             | 2005 年             | 2004 年             |
| 主营业务收入        | 6,586,520,752.07   | 6,944,658,617.11   | 8,922,135,228.70   |
| 主营业务利润        | 1,013,541,073.97   | 1,180,119,506.30   | 1,560,226,788.65   |
| 利润总额          | 1,324,364,841.01   | 1,003,665,398.62   | 1,417,995,596.74   |
| 净利润           | 580,975,076.69     | 541,262,717.69     | 719,387,393.74     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 675,227,232.72     | 1,968,933,893.50   | 3,520,993,570.43   |

#### （三）相互间关系



## 二、本次资产购买的动因和基本原则

### （一）本次资产购买的动因

为增强公司在城市基础设施领域的经营实力，提升公司的核心竞争力，进一步开拓未来的业务发展空间，在控股股东上海城投的积极支持下，公司本次拟通过发行股份与支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产——环境集团和置地集团各 100% 的股权，以提升公司的可持续发展能力，并逐步实现上海城投经营性业务资产的整体上市。

本次资产购买完成后，公司业务在原有的原水、自来水供水和污水输送业务的基础上增加了城市环境保护和房地产领域业务，即增加了环境集团从事的城市生活垃圾的处理业务和置地集团从事的房地产开发业务，增加了新的盈利增长点，同时也基本实现了上海城投面向市场的经营性业务整体上市。

## （二）本次资产购买的基本原则

- 1、有利于上市公司的长期健康发展，符合上市公司全体股东利益的原则；
- 2、尽可能避免同业竞争、减少关联交易的原则；
- 3、有利于促进公司产业调整和构筑竞争能力的原则；
- 4、“公开、公平、公正”的原则；
- 5、社会效益、经济效益兼顾的原则；
- 6、诚实信用、协商一致的原则。

## 三、目标资产的基本情况

根据公司与上海城投签订的《以资产认购股份合同》和《股权转让协议》，本次资产购买的标的为环境集团和置地集团 100% 的股权。

### （一）环境集团

#### 1、环境集团的基本情况

企业名称：上海环境集团有限公司

企业类型：一人有限责任公司(法人独资)

注册地址：上海市浦东南路 1525 号 5、6 楼

法人代表：金纪昌

注册资本：12.8 亿元

营业执照注册号：3100001007235

经营范围：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，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

#### 2、历史沿革

##### （1）环境集团的设立

环境集团是根据上海市国有资产监督管理委员会（下称“上海市国资委”）于 2004 年 6 月 24 日出具的沪国资委事（2004）251 号《关于同意组建上海环境集团有限公司的批复》组建，公司性质为国有独资有限责任公司，由上海市国资委作为出资人，注册资本为人民币 8 亿元。

环境集团是在上海振环实业总公司和上海市废弃物处置公司截至 2003 年底的净资产的基础上组建成立，根据上海市国资委出具的环境集团 2004 年 6 月 24 日《企业国有资产占有产权登记表》，环境集团注册资本为 8 亿元人民币，出资人为上海市国资委，上述注册资本由上海市工商行政管理局直接予以登记。

环境集团于 2004 年 6 月 28 日经上海市工商行政管理局登记开业。

（2）第一次变更：增加注册资本（人民币 8 亿元至人民币 12.8 亿元）

根据环境集团 2004 年 12 月 15 日董事会决议，同意以资本公积金转增实收资本，将注册资本从人民币 8 亿元增加至人民币 12.8 亿元。

2005 年 4 月 22 日，上海公正会计师事务所有限公司对本次增加注册资本进行了验资并出具了《验资报告》（沪公约（2005）第 363 号），载明截至 2005 年 4 月 20 日，环境集团已将资本公积金人民币 4.8 亿元转增实收资本，增资后环境集团注册资本为人民币 12.8 亿元。

环境集团此次增资于 2005 年 5 月 18 日经上海市工商行政管理局准予变更登记。

（3）第二次变更：股东变更（国有资产划转）

2006 年 8 月 8 日，上海市国资委出具了《关于同意上海环境集团有限公司国有资产划转的函》（沪国资委事[2006]693 号），同意将环境集团国有资产划转至上海城投。本次划转的国有资产以 2005 年 12 月 31 日为财务基准日，划转的国有资产额为人民币 1,536,050,457.04 元。

环境集团此次股东变更于 2007 年 1 月 22 日经上海市工商行政管理局准予变更登记。

本独立财务顾问核查了环境集团设立的相关文件及历次变更的相关文件，本独立财务顾问认为环境集团设立、增资及股东变更依法履行了相关程序，环境集团设立的相关文件及历次变更程序合法有效。

### 3、主营业务情况

环境集团主要负责城市生活垃圾的处理业务，以及重大环境治理与保护项目的组

织实施，环境基础设施项目的策划、开发、投资、建设和运营管理，环境项目的资产运作与管理等。环境集团旨在为城市生活垃圾处理提供全方位、全过程管理服务和推动环境产业发展。

环境集团近几年来主要从事上海市市区生活垃圾陆上中转运输和生活垃圾焚烧发电、综合处理等环境基础设施建设项目的投资、建设和运营。同时积极拓展国内环境产业市场，在成都、宁波、淮安、深圳、南京、青岛等城市以 BOT 方式投资、建设和运营生活垃圾焚烧发电、卫生填埋等重大项目。

#### 4、环境集团下属控股子公司的基本情况、主要从事的业务、基本财务状况

环境集团下属控股子公司“评估情况”栏的数据为截至 2007 年 9 月 30 日的数据。

##### （1）上海环城再生能源有限公司

|               |  |   |             |            |
|---------------|--|---|-------------|------------|
| 公司名称          | 上海环城再生能源有限公司   |   |             |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 1999-12-14                                      | 环境集团拥有的权益比例 | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 40,000  | 法定代表人       | 郝广才        |
|               | 注册地址   | 上海市普陀区中山北路 2584 弄 2 号裙房二楼                       |             |            |
|               | 经营范围   | 城市环境卫生设施的投资，环境设施运行，环境、环保项目设计及施工，环保、环卫专业的“四技”服务。 |             |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 1999 年 12 月 14 日，注册资本 4 亿元人民币，主要从事生活垃圾焚烧发电。股东为上海环境集团有限公司（占 60%）、上海振环实业总公司（占 40%）</p> <p>2、公司成立之初股东为上海市城市建设投资开发总公司（占 60%）、上海振环实业总公司（占 40%）；2007 年 3 月，上海城投将持有的公司 60% 股权划转给上海环境集团有限公司。</p> <p>3、经核查，上海环城再生能源有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |   |             |            |
| 主要从事的业务       | 城市生活垃圾焚烧处置，电力销售  |   |             |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                                      | 2006-12-31  | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 75,494.60                                       | 82,476.53   | 93,689.85  |
|               | 总负债  | 32,350.15                                       | 40,993.69   | 53,545.44  |
|               | 股东权益   | 43,144.45                                       | 41,482.84   | 40,144.41  |
|               | 项目   | 2007 年  | 2006 年      | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 17,418.59                                       | 17,462.39   | 11,631.69  |
|               | 营业成本   | 14,144.34                                       | 13,292.60   | 11,312.47  |
|               | 营业利润   | 1,692.51  | 1,314.66    | -2,769.54  |
|               | 净利润  | 1,661.61  | 1,338.43    | -1,855.59  |

|      |           |           |          |       |
|------|-----------|-----------|----------|-------|
| 评估情况 | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元） | 评估增值率 |
|      | 42,520.64 | 44,577.00 | 2,056.36 | 4.84% |

## (2) 成都威斯特再生能源有限公司

|               |  |   |            |            |
|---------------|--|---|------------|------------|
| 公司名称          | 成都威斯特再生能源有限公司  |   |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2005-6-23                               | 环境集团持股比例   | 95%        |
|               | 注册资本（万元）   | 12,000                                  | 法定代表人      | 王家樑        |
|               | 注册地址   | 四川省成都市龙泉驿区洛带镇岐山村十二十三组                   |            |            |
|               | 经营范围   | 废弃物再生能源项目的投资、建设、管理；城市固体废弃物处置的技术开发与技术咨询。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2005 年 6 月 23 日，注册资本 1.2 亿元人民币，主要从事生活垃圾焚烧发电。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境投资有限公司（占 95%）和上海海湾投资管理有限公司（占 5%）；经多次股权转让，现股东结构为上海环境集团有限公司（占 95%）、上海海湾投资管理有限公司（占 5%）。</p> <p>3、经核查，成都威斯特再生能源有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |   |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾焚烧、发电  |   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                              | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 38,133.88                               | 19,594.01  | 12,001.46  |
|               | 总负债  | 26,133.88                               | 7,594.01   | 1.46       |
|               | 股东权益   | 12,000.00                               | 12,000.00  | 12,000.00  |
|               | 项目   | 2007 年                                  | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0                                       | 0          | 0          |
|               | 营业成本   | 0                                       | 0          | 0          |
|               | 营业利润   | 0                                       | 0          | 0          |
|               | 净利润  | 0                                       | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                               | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 12,000.00  | 13,484.23                               | 1,484.23   | 12.37%     |

## (3) 南京环境再生能源有限公司

|         |   |                         |            |            |
|---------|---|-------------------------|------------|------------|
| 公司名称    | 南京环境再生能源有限公司  |                         |            |            |
| 公司基本情况  | 成立时间  | 2007-4-3                | 环境集团持股比例   | 100%       |
|         | 注册资本（万元）  | 10,000                  | 法定代表人      | 金长志        |
|         | 注册地址  | 南京市浦口区泰山街道浦园路 7 号       |            |            |
|         | 经营范围  | 环保项目投资、环保设备运行、环保项目工程设计等 |            |            |
| 历史沿革    | <p>1、公司成立于 2007 年 4 月 3 日，注册资本 1 亿元人民币，主要从事生活垃圾焚烧发电，由上海环境集团有限公司全额出资组建。</p> <p>2、经核查，南京环境再生能源有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                         |            |            |
| 主要从事的业务 | 垃圾焚烧、发电。  |                         |            |            |
| 基本财务    | 项目  | 2007-12-31              | 2006-12-31 | 2005-12-31 |

|           |           |           |          |       |
|-----------|-----------|-----------|----------|-------|
| 状况（单位：万元） | 总资产       | 10,004.44 | 0        | 0     |
|           | 总负债       | 4.44      | 0        | 0     |
|           | 股东权益      | 10,000.00 | 0        | 0     |
|           | 项目        | 2007年     | 2006年    | 2005年 |
|           | 营业收入      | 0         | 0        | 0     |
|           | 营业成本      | 0         | 0        | 0     |
|           | 营业利润      | 0         | 0        | 0     |
|           | 净利润       | 0         | 0        | 0     |
| 评估情况      | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元） | 评估增值率 |
|           | 10,000.00 | 9,999.51  | -0.49    | 0.00% |

## (4) 青岛环境再生能源有限公司

|               |  |                                      |            |            |
|---------------|--|--------------------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 青岛环境再生能源有限公司   |                                      |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2007-11-21                           | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 16,000                               | 法定代表人      | 王德浩        |
|               | 注册地址   | 青岛市城阳区河套街道小涧西                        |            |            |
|               | 经营范围   | 废弃物再生能源项目的投资、管理；城市固体废弃物处理的技术开发与技术咨询。 |            |            |
| 历史沿革          | 1、公司成立于2007年11月3日，注册资本1.6亿元人民币，主要从事生活垃圾焚烧发电，由上海环境集团有限公司全额出资组建。<br>2、经核查，青岛环境再生能源有限公司经依法批准设立。 |                                      |            |            |
| 主要从事的业务       | 垃圾焚烧、发电。   |                                      |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                           | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 16,000.00                            | 0          | 0          |
|               | 总负债  | 0                                    | 0          | 0          |
|               | 股东权益   | 16,000.00                            | 0          | 0          |
|               | 项目   | 2007年                                | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入   | 0                                    | 0          | 0          |
|               | 营业成本   | 0                                    | 0          | 0          |
|               | 净利润  | 0                                    | 0          | 0          |

## (5) 上海华港风力发电有限公司

|        |                                       |  |          |     |
|--------|---------------------------------------|--|----------|-----|
| 公司名称   | 上海华港风力发电有限公司                          |  |          |     |
| 公司基本情况 | 成立时间                                  | 2007-3-19  | 环境集团持股比例 | 50% |
|        | 注册资本（万元）                              | 3,700  | 法定代表人    | 张其祥 |
|        | 注册地址                                  | 上海市南汇区老港镇美容路2号                                     |          |     |
|        | 经营范围                                  | 风力发电、沼气发电、垃圾发电等可再生能源项目的开发、投资、建设和运营的筹建；电力技术服务、技术咨询。 |          |     |
| 历史沿革   | 1、公司成立于2007年3月19日，注册资本3700万元人民币，主要从事风 |  |          |     |



|               |  |            |            |            |
|---------------|--|------------|------------|------------|
|               | 力发电。公司股东为上海环境集团有限公司（占 50%）和上海华电电力发展有限公司（占 50%）。<br>2、经核查，上海华港风力发电有限公司经依法批准设立并有效存续。 |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 风力发电   |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 1,850.00   | 0          | 0          |
|               | 总负债  | 0          | 0          | 0          |
|               | 股东权益   | 1,850.00   | 0          | 0          |
|               | 项目   | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业成本   | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业利润   | 0          | 0          | 0          |
|               | 净利润  | 0          | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,850.00   | 1,871.47   | 21.47      | 1.16%      |

## (6) 上海环境卫生填埋投资有限公司

|               |  |   |            |            |
|---------------|--|---|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境卫生填埋投资有限公司   |   |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2005-9-15   | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 10,000  | 法定代表人      | 梁超         |
|               | 注册地址   | 上海市南汇区康桥镇康桥工业区康桥东路 1 号  |            |            |
|               | 经营范围   | 城市固体废弃物填埋处置产业建设投资、维护和运营管理以及相关技术及设备的研发、生产、销售；从事货物及技术的进出口业务。（以上凡涉及行政许可的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2005 年 9 月 15 日，注册资本 1 亿元人民币，主要从事生活垃圾填埋场投资。</p> <p>2、公司于 2007 年 12 月完成了清算并办理了工商注销手续，清算完成后资产被股东单位收回。</p> <p>3、经核查，上海环境卫生填埋投资有限公司经依法批准设立并有效存续，工商注销手续合法。</p> |   |            |            |
| 主要从事的业务       | 垃圾填埋场投资  |   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31  | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 0   | 19,098.17  | 13,212.80  |
|               | 总负债  | 0   | 9,046.29   | 3,202.32   |
|               | 股东权益   | 0   | 10,051.88  | 10,010.48  |
|               | 项目   | 2007 年  | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0   | 338.87     | 15.30      |
|               | 营业成本   | 0   | 0          | 0          |
|               | 营业利润   | 0   | 53.94      | 11.09      |

|      |           |           |          |       |
|------|-----------|-----------|----------|-------|
|      | 净利润       | 0         | 41.41    | 10.47 |
| 评估情况 | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元） | 评估增值率 |
|      | 10,355.35 | 10,358.01 | 2.66     | 0.03% |

## (7) 宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司

|               |  |                          |            |            |
|---------------|--|--------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司   |                          |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2004-8-6                 | 环境集团持股比例   | 92.5%      |
|               | 注册资本（万元）   | 4,000                    | 法定代表人      | 王志国        |
|               | 注册地址   | 宁波市鄞州区钟公庙街道华裕路 68 号      |            |            |
|               | 经营范围   | 生活垃圾填埋处理（限设分支机构）。普通货运服务。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2004 年 8 月 6 日，注册资本 4000 万元人民币，主要从事生活垃圾填埋处理。</p> <p>2、公司成立之初为宁波市鄞州区国有资产管理办公室全额出资组建的国有独资企业；2006 年 1 月 26 日，股东变更为上海环境投资有限公司（占 87.5%），宁波国骅集团有限公司（占 7.5%），上海环境中转运输投资运营有限公司（占 5%）；2006 年 2 月 9 日，股东变更为上海环境卫生填埋投资有限公司（占 92.5%）和宁波国骅集团有限公司（占 7.5%）；2007 年 9 月，经上海城投批准，上海环境卫生填埋投资有限公司将其持有的公司 92.5% 股权划转给上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 92.5%）和宁波国骅集团有限公司（占 7.5%）。</p> <p>3、经核查，宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                          |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾填埋处理   |                          |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31               | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 13,341.96                | 13,516.71  | 0          |
|               | 总负债  | 9,362.59                 | 9,583.81   | 0          |
|               | 股东权益   | 3,979.37                 | 3,932.90   | 0          |
|               | 项目   | 2007 年                   | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 2,243.64                 | 423.73     | 0          |
|               | 营业成本   | 1,403.05                 | 430.59     | 0          |
|               | 营业利润   | 90.28                    | -100.15    | 0          |
|               | 净利润  | 46.47                    | -67.10     | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 3,900.60   | 4,464.00                 | 563.40     | 14.44%     |

## (8) 淮安市王元环境卫生填埋有限公司

|        |                 |              |          |      |
|--------|-----------------|--------------|----------|------|
| 公司名称   | 淮安市王元环境卫生填埋有限公司 |              |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间            | 2006-3-24    | 环境集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）        | 2,300        | 法定代表人    | 田荣军  |
|        | 注册地址            | 淮安市青浦区盐河镇王元村 |          |      |

|               |   |  |            |            |
|---------------|---|--|------------|------------|
|               | 经营范围  | 利用王元生活垃圾填埋场对生活垃圾进行填埋处理；城市固体废弃物填埋处置产业建设投资、维护和运营及相关技术及设备的研发。（经营范围中涉及专项审批规定的需办理专项审批后方可经营） |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于2006年3月24日，注册资本2300万元人民币，主要从事生活垃圾填埋处置。</p> <p>2、公司成立之初由上海环境卫生填埋投资有限公司全额投资组建；2007年9月，经上海城投批准，上海环境卫生填埋投资有限公司将其持有的公司100%股权划转给上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占100%）。</p> <p>3、经核查，淮安市王元环境卫生填埋有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾填埋处置  |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 8,164.17   | 8,650.41   | 0          |
|               | 总负债   | 5,923.43   | 6,423.08   | 0          |
|               | 股东权益  | 2,240.74   | 2,227.33   | 0          |
|               | 项目  | 2007年  | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | 1,969.08   | 1,219.37   | 0          |
|               | 营业成本  | 1,387.75   | 853.24     | 0          |
|               | 营业利润  | 51.84  | -120.03    | 0          |
|               | 净利润   | 13.41  | -72.67     | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 2,199.15  | 2,534.00   | 334.85     | 15.23%     |

## (9) 上海环境中转运输投资运营有限公司

|               |  |  |            |            |
|---------------|--|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境中转运输投资运营有限公司   |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2003-12-8  | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 30,000   | 法定代表人      | 王家樑        |
|               | 注册地址   | 上海市浦东新区沈家弄路650号5幢2808室                                     |            |            |
|               | 经营范围   | 固体废弃物中转站及集装箱化运输的研发，实业投资，投资管理，以上相关业务的咨询服务。（涉及许可证经营的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于2003年12月8日，注册资本3亿元人民币，主要从事固体废弃物中转站的投资。</p> <p>2、公司于2007年12月完成了清算并办理了工商注销手续，清算完成后资产被股东单位收回。</p> <p>3、经核查，上海环境中转运输投资运营有限公司经依法批准设立并有效存续，工商注销手续合法。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 固体废弃物中转站的投资  |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 0  | 48,520.16  | 59,097.20  |

|       |           |           |           |           |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 位：万元) | 总负债       | 0         | 17,497.57 | 28,405.95 |
|       | 股东权益      | 0         | 31,022.60 | 30,691.25 |
|       | 项目        | 2007年     | 2006年     | 2005年     |
|       | 营业收入      | 0         | 563.07    | 856.65    |
|       | 营业成本      | 0         | 0         | 0         |
|       | 营业利润      | 0         | 873.22    | 579.44    |
|       | 净利润       | 0         | 871.35    | 505.16    |
| 评估情况  | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元）  | 评估增值率     |
|       | 30,947.93 | 30,942.06 | -5.87     | -0.02%    |

(10) 上海环境虹口固废中转运营有限公司

|               |  |  |            |            |
|---------------|--|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境虹口固废中转运营有限公司   |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2004-7-2                                 | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 4,500                                    | 法定代表人      | 蒋璟才        |
|               | 注册地址   | 上海市物华路 11 号 457 室                        |            |            |
|               | 经营范围   | 城市固体废弃物处理中转,投资管理,企业管理咨询(凡涉及许可经营的凭许可证经营)。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2004 年 7 月 2 日,原注册资本 1500 万元人民币,现注册资本 4500 万元人民币,主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境中转运输投资运营有限公司(占 90%)和上海环境置业有限公司(占 10%)。注册资本为 1500 万元。2005 年 9 月 14 日,上海环境中转运输投资运营有限公司和上海环境置业投资发展有限公司同比例增资,注册资本增加为 5000 万元。2007 年 8 月 22 日,上海环境置业投资发展有限公司单方减资,注册资本减少为 4500 万元,股东变更为上海环境中转运输投资运营有限公司(占 100%)。2007 年 9 月,上海城投批准将上海环境中转运输投资运营有限公司持有的公司全部股权划转上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司(占 100%)。</p> <p>3、经核查,上海环境虹口固废中转运营有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输   |  |            |            |
| 基本财务状况(单位:万元) | 项目   | 2007-12-31                               | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 22,370.07                                | 27,500.03  | 20,070.25  |
|               | 总负债  | 17,443.01                                | 22,076.98  | 15,070.25  |
|               | 股东权益   | 4,927.06                                 | 5,423.05   | 5,000.00   |
|               | 项目   | 2007年                                    | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入   | 1,539.85                                 | 1,516.99   | 0          |
|               | 营业成本   | 819.79                                   | 780.70     | 0          |
|               | 营业利润   | -12.01                                   | 631.41     | 0          |
|               | 净利润  | 4.02                                     | 423.05     | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                                | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 4,917.92   | 5,025.08                                 | 107.16     | 2.18%      |

(11) 上海环杨固废中转运营有限公司

|               |   |  |            |            |
|---------------|---|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环杨固废中转运营有限公司  |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2004-12-16   | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 1,350  | 法定代表人      | 蒋璟才        |
|               | 注册地址  | 上海市杨浦区黄兴路 156 号 930 室                                    |            |            |
|               | 经营范围  | 城市固体废弃物（不含危险废物）的收集、处置；投资管理，企业管理咨询（除经纪）。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2004 年 12 月 16 日，原注册资本 1500 万元人民币，现注册资本 1350 万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境中转运输投资运营有限公司（占 90%）和上海环境置业投资发展有限公司（占 10%）。2007 年 8 月 17 日，上海环境置业投资发展有限公司单方减资，注册资变更本为 1350 万元，股东变更为上海环境中转运输投资运营有限公司（占 100%）。2007 年 9 月，上海城投批准将上海环境中转运输投资运营有限公司持有的公司全部股权划转上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 100%）。</p> <p>3、经核查，上海环杨固废中转运营有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输  |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 4,742.07   | 5,415.94   | 5,000.17   |
|               | 总负债   | 3,169.50   | 3,695.58   | 3,500.17   |
|               | 股东权益  | 1,572.57   | 1,720.36   | 1,500.00   |
|               | 项目  | 2007 年   | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 783.08   | 740.54     | 0          |
|               | 营业成本  | 641.42   | 399.92     | 0          |
|               | 营业利润  | -7.11  | 328.89     | 0          |
|               | 净利润   | 2.22   | 220.36     | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,553.38  | 1,129.85   | -423.53    | -27.27%    |

## (12) 上海环境浦东固废中转运营有限公司

|        |  |                                 |          |      |
|--------|--|---------------------------------|----------|------|
| 公司名称   | 上海环境浦东固废中转运营有限公司   |                                 |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间   | 2004-6-11                       | 环境集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）   | 1,425                           | 法定代表人    | 唐强国  |
|        | 注册地址   | 浦东新区浦东大道 2123 号 3113 室          |          |      |
|        | 经营范围   | 固体废弃物中转站的建设与管理（涉及许可证经营的凭许可证经营）。 |          |      |
| 历史沿革   | <p>1、公司成立于 2004 年 6 月 11 日，原注册资本 1500 万元人民币，现注册资本 1425 万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境中转运输投资运营有限公司（占 95%）和上海环境置业投资发展有限公司（占 5%）。2007 年 8 月 22 日，上海环境置业投资发展有限公司单方减资，注册资本变更为 1425 万元，股东变更为上海环境</p> |                                 |          |      |

|               |   |            |            |            |
|---------------|---|------------|------------|------------|
|               | <p>中转运输投资运营有限公司（占 100%）。2007 年 9 月，上海城投批准将上海环境中转运输投资运营有限公司持有的公司全部股权划转上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 100%）。<br/>3、经核查，上海环境浦东固废中转运营有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输  |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 7,436.28   | 13,040.00  | 9,500.00   |
|               | 总负债   | 6,011.28   | 11,540.00  | 8,000.00   |
|               | 股东权益  | 1,425.00   | 1,500.00   | 1,500.00   |
|               | 项目  | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业成本  | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业利润  | 0          | 0          | 0          |
|               | 净利润   | 0          | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,425.00  | 1,438.59   | 13.59      | 0.95%      |

(13) 上海黄浦环城固废转运有限公司

|               |  |  |            |            |
|---------------|--|--|------------|------------|
| 公司名称          | 上海黄浦环城固废转运有限公司   |  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2004-4-21                                    | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 5,000  | 法定代表人      | 蒋璟才        |
|               | 注册地址   | 上海市南苏州路 757 号 806 室                          |            |            |
|               | 经营范围   | 生活垃圾中转，实业投资及管理，企业管理咨询（以上经营范围涉及许可证经营的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2004 年 4 月 21 日，注册资本 5000 万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境投资有限公司（占 59.55%）与上海市城市建设投资开发总公司（占 40.45%）。2007 年 2 月，上海城投将持有的本公司 40.45% 股权划转给上海环境集团有限公司；2007 年 9 月，上海城投批准将上海环境投资有限公司持有的公司 59.55% 股权划转给上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 100%）。</p> <p>3、经核查，上海黄浦环城固废转运有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输   |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                                   | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 16,045.19                                    | 17,585.63  | 17,697.65  |
|               | 总负债  | 11,270.83                                    | 12,515.20  | 12,702.21  |
|               | 股东权益   | 4,774.36                                     | 5,070.43   | 4,995.44   |
|               | 项目   | 2007 年                                       | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 1,530.24                                     | 1,537.69   | 923.41     |
|               | 营业成本   | 1,458.71                                     | 1,391.04   | 845.98     |

|      |           |           |           |         |
|------|-----------|-----------|-----------|---------|
|      | 营业利润      | -392.90   | 110.78    | -5.63   |
|      | 净利润       | -296.07   | 75.00     | -4.56   |
| 评估情况 | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元）  | 评估增值率   |
|      | 4,783.94  | 2,315.79  | -2,468.15 | -51.59% |

## (14) 上海环宝固体废弃物中转有限公司

|               |  |   |            |            |
|---------------|--|---|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环宝固体废弃物中转有限公司  |   |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2004-8-20                                   | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 1,350                                       | 法定代表人      | 王德浩        |
|               | 注册地址   | 宝山区杨泰路 386 号                                |            |            |
|               | 经营范围   | 固体废弃物中转经营业务（限分支经营）；企业管理咨询（以上涉及行政许可的凭许可证经营）。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2004 年 8 月 20 日，原注册资本 1500 万元人民币，现注册资本 1350 万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初股东为上海环境中转运输投资运营有限公司（占 90%）和上海环境置业投资发展有限公司（占 10%）。2007 年 8 月 17 日，上海环境置业投资发展有限公司单方减资，注册资本变更为 1350 万元，股东变更为上海环境中转运输投资运营有限公司（占 100%）。2007 年 9 月，上海城投批准将上海环境中转运输投资运营有限公司持有的公司全部股权划转给上海环境集团有限公司。现股东变更为上海环境集团有限公司（占 100%）。</p> <p>3、经核查，上海环宝固体废弃物中转有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |   |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输   |   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                                  | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 1,350.00                                    | 1,500.00   | 2,950.00   |
|               | 总负债  | 0   | 0          | 1,450.00   |
|               | 股东权益   | 1,350.00                                    | 1,500.00   | 1,500.00   |
|               | 项目   | 2007 年                                      | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0   | 0          | 0          |
|               | 营业成本   | 0   | 0          | 0          |
|               | 营业利润   | 0   | 0          | 0          |
|               | 净利润  | 0   | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                                   | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,350.00   | 1,351.00                                    | 1.00       | 0.07%      |

## (15) 上海城瀛废弃物处置有限公司

|        |               |  |          |     |
|--------|---------------|--|----------|-----|
| 公司名称   | 上海城瀛废弃物处置有限公司 |  |          |     |
| 公司基本情况 | 成立时间          | 2001-7-30                                      | 环境集团持股比例 | 80% |
|        | 注册资本（万元）      | 100  | 法定代表人    | 黄裕强 |
|        | 注册地址          | 崇明县城桥镇西门路 288 号                                |          |     |
|        | 经营范围          | 废弃物收集、运输、处置，环卫设备租赁，场地平整，环卫劳动服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。 |          |     |

|               |  |            |            |            |
|---------------|--|------------|------------|------------|
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于2001年7月30日，注册资本100万元人民币，主要从事生活垃圾中转运输。</p> <p>2、公司成立之初的股东为上海市崇明县环境卫生管理所（占20%）和上海城市废弃物大型汽车运输有限公司（占80%）。2006年8月，上海城市废弃物大型汽车运输有限公司将其持有的80%的股权划转给上海环境集团有限公司，现股东变更为环境集团（占80%）、上海市崇明县环境卫生管理所（占20%）。</p> <p>3、经核查，上海城瀛废弃物处置有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 生活垃圾中转运输   |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 738.76     | 976.25     | 1,290.31   |
|               | 总负债  | 324.91     | 699.29     | 1,089.55   |
|               | 股东权益   | 413.85     | 276.96     | 200.76     |
|               | 项目   | 2007年      | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入   | 313.70     | 378.89     | 333.07     |
|               | 营业成本   | 158.78     | 194.17     | 191.02     |
|               | 营业利润   | 111.40     | 75.33      | 37.27      |
|               | 净利润  | 72.52      | 19.35      | 17.74      |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 379.78   | 687.87     | 308.09     | 81.12%     |

## (16) 上海环境油品发展有限公司

|               |  |                    |            |            |
|---------------|--|--------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境油品发展有限公司   |                    |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 1996-11-8          | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 2,000              | 法定代表人      | 王德浩        |
|               | 注册地址   | 浦东新区三林劳动新村18间      |            |            |
|               | 经营范围   | 汽油、煤油、柴油的零售，润滑油的销售 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司前身系上海欣瀛加油站。上海欣瀛加油站成立于1996年11月18日，系国有企业（法人），注册资金为98万元，主要从事油品批发销售。</p> <p>2、2005年6月20日，上海欣瀛加油站改制为上海环境油品发展有限公司，注册资本为2000万元，股东为环境集团（占96.26%）和上海环境废弃物处置有限公司（占3.74%）。</p> <p>3、经环境集团2006年7月批准，上海环境废弃物处置有限公司将其持有的上海环境油品发展有限公司3.74%的股权划转至环境集团，现股东变更为环境集团（占100%）。</p> <p>4、经核查，上海环境油品发展有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                    |            |            |
| 主要从事的业务       | 油品销售   |                    |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31         | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 3,759.78           | 3,195.01   | 3,603.42   |
|               | 总负债  | 748.61             | 524.70     | 261.83     |
|               | 股东权益   | 3,011.17           | 2,670.31   | 3,341.59   |



|      | 项目        | 2007年     | 2006年     | 2005年     |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|      | 营业收入      | 28,084.72 | 18,798.75 | 14,617.21 |
|      | 营业成本      | 27,331.74 | 18,259.10 | 14,085.39 |
|      | 营业利润      | 391.82    | 109.68    | 161.26    |
|      | 净利润       | 340.86    | 74.21     | 123.47    |
| 评估情况 | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元）  | 评估增值率     |
|      | 2,809.58  | 3,655.44  | 845.86    | 30.11%    |

## (17) 上海环境投资有限公司

|               |  |   |            |            |
|---------------|--|---|------------|------------|
| 公司名称          | 上海环境投资有限公司   |   |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2003-6-16   | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 68,000  | 法定代表人      | 金纪昌        |
|               | 注册地址   | 上海市浦东康沈路 538 号  |            |            |
|               | 经营范围   | 城市固体废弃物处置及其它城市环境相关行业的投资建设，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；房地产投资及其他产业投资管理。 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 2003 年 6 月 16 日，目前注册资本 6.8 亿元人民币。主要从事固体废弃物处置及其它城市环境相关行业的投资建设，管理，运营。</p> <p>2、公司成立之初由上海振环实业总公司（占 31.25%）、中国环境保护公司（占 31.25%）、上海大盛资产管理有限公司（占 12.5%）、上海爱建信托投资有限责任公司（占 10.42%）、嵊泗大洋山石业有限公司（占 6.25%）、上海市废弃物处置有限公司（占 6.25%）和上海大众公用事业（集团）股份有限公司（占 2.08%）共同出资组建，注册资本 4.8 亿元人民币。</p> <p>3、2005 年 12 月，环境集团向公司增加注册资本 2 亿元人民币，增资后公司注册资本为 6.8 亿元人民币。</p> <p>4、环境集团其后分别受让了公司其他股东的股权，现环境集团持有上海环境投资有限公司 100% 股权。</p> <p>5、经核查，上海环境投资有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |   |            |            |
| 主要从事的业务       | 城市固体废弃物处置及其它城市环境相关行业的投资建设，管理，运营。   |   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31  | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 328,545.00  | 266,323.58 | 286,155.18 |
|               | 总负债  | 244,903.53  | 193,401.87 | 214,159.10 |
|               | 股东权益   | 83,641.47   | 72,921.71  | 71,996.08  |
|               | 项目   | 2007年   | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入   | 5,338.75  | 5,538.77   | 3,559.38   |
|               | 营业成本   | 0   | 0          | 0          |
|               | 净利润  | 4,867.98  | 3,445.63   | 3,004.40   |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）   | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |

|  |           |           |          |       |
|--|-----------|-----------|----------|-------|
|  | 77,009.91 | 79,322.47 | 2,312.56 | 3.00% |
|--|-----------|-----------|----------|-------|

## (18) 上海振环实业总公司

|               |  |                                  |            |            |
|---------------|--|----------------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海振环实业总公司  |                                  |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 1993-4-8                         | 环境集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 6000                             | 法定代表人      | 王家樑        |
|               | 注册地址   | 浦东南路 1525 号                      |            |            |
|               | 经营范围   | 环卫项目规划设计及施工机电设备及汽配，建筑装潢及材料，科技咨询等 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、公司成立于 1993 年 4 月，原注册资本为人民币 1000 万元，是上海市环境卫生管理局直属的企业。经上海市环境卫生管理局 1997 年 11 月 6 日批准，公司注册资本金由 1000 万元增加到 6000 万元。公司自 2004 年起划归上海环境集团有限公司，为环境集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海振环实业总公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                                  |            |            |
| 主要从事的业务       | 实业投资   |                                  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                       | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 85,025.23                        | 131,370.98 | 209,564.41 |
|               | 总负债  | 66,053.53                        | 105,287.29 | 169,544.63 |
|               | 股东权益   | 18,971.70                        | 26,083.69  | 40,019.78  |
|               | 项目   | 2007 年                           | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 5,976.53                         | 40,679.03  | 7,915.95   |
|               | 营业成本   | 3,926.95                         | 34,236.74  | 5,447.89   |
|               | 营业利润   | 955.95                           | 4,862.18   | 595.11     |
|               | 净利润  | 1,533.52                         | 4,384.16   | 3,105.93   |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                        | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 19,324.34  | 37,628.72                        | 18,304.38  | 94.72%     |

## (19) 上海联环国际贸易有限公司

|        |  |  |          |        |
|--------|--|--|----------|--------|
| 公司名称   | 上海联环国际贸易有限公司   |  |          |        |
| 公司基本情况 | 成立时间   | 1995-1-18  | 环境集团持股比例 | 90.48% |
|        | 注册资本（万元）   | 665.2086   | 法定代表人    | 丁康     |
|        | 注册地址   | 上海市外高桥保税区日樱北路 318 号  |          |        |
|        | 经营范围   | 以环卫设备为主的国际贸易；保税区内自建房产的租售、仓储、物业管理及商业性简单加工；保税区内市容环卫项目规划设计、城市废弃物收集处理开发、污水处理、清洁卫生服务。 |          |        |
| 历史沿革   | <p>1、公司成立于 1995 年 1 月 18 日，注册资本 665.2086 万元，主要从事保税区内自建房产的租售、仓储。</p> <p>2、公司设立时的股东为上海市建设系统职工住宅合作社（占 9.52%）和上海环联住宅合作社（占 90.48%）。2003 年 11 月 20 日，上海环联住宅合作社与上海浦东船厂签署《股权划拨协议》，上海环联住宅合作社将其持有的公司</p> |  |          |        |

|               |  |            |            |            |
|---------------|--|------------|------------|------------|
|               | 90.48%的股权转让给上海浦东船厂。经上海环境集团有限公司 2005 年 4 月 8 日批准，上海浦东船厂将其持有的公司 90.48%的股权划转到环境集团。<br>3、上海市建设系统职工住宅合作社现已经关闭，其关闭后的遗留问题和债权债务由上海市建德企业（集团）有限公司承担；公司现在的股东是环境集团（占 90.48%）和上海市建德企业（集团）有限公司（占 9.52%）。<br>4、经查，上海联环国际贸易有限公司经依法批准设立并有效存续。 |            |            |            |
| 主要从事的业务       | 房屋租赁   |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 1,327.88   | 1,331.19   | 1,327.07   |
|               | 总负债  | 623.06     | 634.80     | 661.60     |
|               | 股东权益   | 704.82     | 696.39     | 665.07     |
|               | 项目   | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 203.14     | 152.57     | 216.17     |
|               | 营业成本   | 118.70     | 106.90     | 143.57     |
|               | 营业利润   | 10.29      | -11.95     | 32.87      |
|               | 净利润  | 8.43       | 30.92      | 27.12      |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 701.30   | 1,279.71   | 578.41     | 82.48%     |

### 5、环境集团审计情况

环境集团近三年合并财务报表已经众华沪银审计，并出具了沪众会字(2008)第 3324 号标准无保留意见的审计报告，环境集团近三年主要财务数据如下表所示：

#### (1) 合并资产负债表主要数据

单位：元

| 项目           | 2007-12-31       | 2006-12-31       | 2005-12-31       |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产合计       | 3,420,837,018.99 | 4,363,748,373.17 | 4,714,397,623.60 |
| 非流动资产合计      | 1,821,288,868.59 | 2,390,624,644.30 | 2,466,502,293.57 |
| 资产总额         | 5,242,125,887.58 | 6,754,373,017.47 | 7,180,899,917.17 |
| 流动负债合计       | 2,728,399,494.95 | 3,856,424,797.00 | 4,331,633,432.56 |
| 非流动负债合计      | 1,043,975,603.18 | 873,957,657.30   | 901,717,537.65   |
| 负债总额         | 3,772,375,098.13 | 4,730,382,454.30 | 5,233,350,970.21 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 1,345,347,996.10 | 1,899,150,869.24 | 1,824,780,884.66 |
| 所有者权益合计      | 1,469,750,789.45 | 2,023,990,563.17 | 1,947,548,946.96 |

#### (2) 合并利润表主要数据

单位：元

| 项目            | 2007年          | 2006年          | 2005年          |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入          | 751,195,490.13 | 960,188,251.71 | 458,113,053.88 |
| 营业成本          | 582,458,283.28 | 747,214,103.78 | 357,362,981.23 |
| 营业利润          | 80,495,797.26  | 76,023,150.45  | 21,250,101.29  |
| 利润总额          | 100,664,644.33 | 84,578,018.42  | 52,152,118.72  |
| 净利润           | 85,665,838.07  | 66,162,158.06  | 53,801,928.38  |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 84,134,904.40  | 63,761,501.91  | 49,873,532.18  |

## 6、评估情况

### (1) 评估结果

本次评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。上海东洲对环境集团进行了评估并出具了沪东洲资评报字第 DZ070589111 号《资产评估报告书》，本次评估采用单项资产加和法，对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法，并用收益现值法对整体资产评估进行验证，净资产账面值为 1,292,895,992.67 元，调整后账面值为 1,292,895,992.67 元，上海城投持有环境集团 100% 的股权的评估价值为 1,557,201,124.65 元，增值率为 20.44%。该评估结果已经上海市国资委核准，核准文号为沪国资评核[2007]35 号。

评估结果汇总表如下表所示：

单位：万元

| 项目       | 账面价值       | 调整后账面值     | 评估价值       | 增值额       | 增值率%  |
|----------|------------|------------|------------|-----------|-------|
| 流动资产     | 115,395.48 | 115,395.48 | 115,418.05 | 22.57     | 0.02  |
| 长期投资     | 202,832.45 | 202,832.45 | 233,110.02 | 30,277.57 | 14.93 |
| 固定资产     | 279.09     | 279.09     | 268.30     | -10.79    | -3.87 |
| 其中：在建工程  |            |            |            |           |       |
| 建筑物      |            |            |            |           |       |
| 设备       | 279.09     | 279.09     | 268.30     | -10.79    | -3.87 |
| 无形资产     |            |            |            |           |       |
| 其中：土地使用权 |            |            |            |           |       |
| 其他资产     |            |            |            |           |       |
| 资产总计     | 318,507.02 | 318,507.02 | 348,796.37 | 30,289.35 | 9.51  |
| 流动负债     | 183,590.51 | 183,590.51 | 187,449.35 | 3,858.84  | 2.10  |
| 长期负债     | 5,626.91   | 5,626.91   | 5,626.91   |           |       |
| 负债总计     | 189,217.42 | 189,217.42 | 193,076.26 | 3,858.84  | 2.04  |
| 净资产      | 129,289.60 | 129,289.60 | 155,720.11 | 26,430.51 | 20.44 |

## （2）评估结果说明

A、长期投资评估增值的主要原因是环境集团控股的子公司拥有的物业增值。

B、固定资产评估减值主要原因是电子设备更新换代较快、重置价值较低。

## （二）置地集团

### 1、置地集团的基本情况

企业名称：上海城投置地（集团）有限公司

企业类型：一人有限责任公司(法人独资)

注册地址：上海市淞沪路 98 号 1605 室

法人代表：王志强

注册资本：15 亿元

营业执照注册号：3100001007287

经营范围：房地产开发、经营、物业管理（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

### 2、历史沿革

#### （1）置地集团的设立

置地集团原名为上海新江湾城开发有限公司，是根据上海市建设委员会《关于同意成立上海新江湾城开发有限公司的批复》（沪建经（96）第 0881 号）组建，由上海城投与上海市动迁用房建设有限公司（为上海城投的全资子公司）共同出资设立。

1996 年 11 月 22 日，上海建设审计师事务所就上海新江湾城开发有限公司出资情况出具了《验资报告》（沪建审（96）第 059 号）。根据该验资报告，截至 1996 年 11 月 22 日上海新江湾城开发有限公司已收到股东的出资共计人民币 5,000 万元，其中上海城投出资人民币 4,750 万元，占注册资本的 95%；上海市动迁用房建设有限公司出资人民币 250 万元，占注册资本的 5%。

上海新江湾城开发有限公司于 1996 年 11 月 27 日经上海市虹口区工商行政管理局登记开业。

#### （2）第一次变更：股权转让

2003 年 8 月 21 日，上海城投（甲方）与上海金城投资咨询公司（乙方，为上海市杨浦区政府下属公司）签订了《上海市产权交易合同》，约定甲方将拥有的上海新

江湾城开发有限公司 51%的股权有偿转让给乙方，转让价格为人民币 2,550 万元。

此次股东变更于 2003 年 8 月 25 日经上海市工商行政管理局杨浦分局准予核准。

(3) 第二次变更：公司名称变更、股东变更及增加注册资本（人民币 5,000 万元至人民币 50,000 万元）

①公司名称变更

2003 年 6 月 5 日，上海市工商行政管理局出具的编号为 01200306030541 《企业名称变更核准通知书》，同意变更企业名称为上海城投置地有限公司。

②股东变更

2003 年 11 月 6 日，上海金城投资咨询有限公司（甲方）与上海城投（乙方）签订了《上海市产权交易合同》，约定甲方将拥有的上海新江湾城开发有限公司 51%的股权有偿转让给乙方，转让价格为人民币 2,550 万元。

③增资

根据上海城投置地有限公司 2003 年 11 月 6 日股东会决议，同意该公司注册资本由人民币 5,000 万元增加至人民币 50,000 万元。2003 年 11 月 13 日，上海复兴明方会计师事务所有限公司为本次增资出具了编号为复会师验（2003）第 232 号验资报告，载明截至 2003 年 11 月 13 日，上海城投置地有限公司已收到新增注册资本 45,000 万元，变更后的累计注册资本为人民币 50,000 万元，股权结构为：上海城投出资 47,500 万元，占注册资本 95%；上海城投资产经营有限公司（原上海市政动迁用房建设有限公司）出资 2,500 万元，占注册资本 5%。

上述股东变更及增资事项于 2003 年 11 月 28 日经上海市工商行政管理局杨浦分局予以核准。

(4) 第三次变更：名称变更（上海城投置地有限公司变更为上海城投置地（集团）有限公司）

根据上海市工商行政管理局 2005 年 5 月 13 日出具的《企业名称变更核准通知书》，上海城投置地有限公司更名为上海城投置地（集团）有限公司。

(5) 第四次变更：增加注册资本（人民币 5 亿元至人民币 15 亿元）

根据置地集团 2006 年 7 月 24 日股东会决议，上海城投对置地集团增资人民币 10 亿元，增资后置地集团注册资本为人民币 15 亿元。

2006 年 9 月 20 日，上海众华沪银会计师事务所有限公司就此次增资出具了编号

为沪众会字（2006）第 2170 号验资报告，载明截至 2006 年 9 月 19 日，置地集团已收到新增资本合计人民币 10 亿元。变更后累计注册资本为人民币 15 亿元，其中：上海城投出资 147,500 万元，占出资比例 98.33%；上海城投资产经营有限公司出资 2,500 万元，占出资比例 1.67%。

此次变更已经上海市工商行政管理局核准。

#### （6）第五次变更：股东变更（国有产权划拨）

根据 2007 年 9 月 13 日上海城投《关于城投置地集团变更为城投总公司全资子公司的批复》（沪城投[2007]466 号），同意将上海城投资产经营有限公司持有置地集团的 1.67% 的股权划拨给上海城投，划拨后，置地集团成为上海城投全资子公司。

此次变更于 2007 年 9 月 14 日经上海市工商行政管理局核准。

本独立财务顾问核查了置地集团设立的相关文件及历次变更的相关文件，本独立财务顾问认为置地集团设立及历次变更依法履行了相关程序，置地集团设立的相关文件及历次变更程序合法有效。

### 3、主营业务情况

置地集团具有房地产开发一级资质，主要从事城市化成片土地开发、旧区改造及普通商品房和配套商品房的建设等。已开发项目包括现代星洲城、上海未来、城投世纪名城、江南星城、城宁花苑等近 20 个，总竣工面积超过 200 万平方米。从 2005 年起，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、2006 年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一规模性 TOP10、连续三年中国房地产企业 200 强等荣誉和称号。截至 2007 年 9 月底，置地集团已开发房地产面积超过 200 万平方米，目前正在开发的项目有露香园、新江湾城悦城（C5 地块）、新凯、韵意、金虹桥、金桥瑞仕花园等项目。

### 4、置地集团下属控股子公司的基本情况、主要从事的业务、基本财务状况

置地集团下属控股子公司“评估情况”栏的数据为截至 2007 年 9 月 30 日的数据。

#### （1）上海露香园置业有限公司

|        |             |           |          |      |
|--------|-------------|-----------|----------|------|
| 公司名称   | 上海露香园置业有限公司 |           |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间        | 2002-9-25 | 置地集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）    | 70000     | 法定代表人    | 顾建平  |

|               |   |                     |            |            |
|---------------|---|---------------------|------------|------------|
|               | 注册地址  | 上海市中山南路 1228 号 12 楼 |            |            |
|               | 经营范围  | 房地产开发经营，物业管理。       |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、露香园置业前身为上海城投东展置业发展有限公司。成立时注册资本为人民币 2000 万元，股权结构为：上海城投出资人民币 500 万元，占注册资本 25%、上海东展有限公司出资人民币 250 万元，占注册资本 12.5%、上海东展房地产有限公司出资人民币 250 万元，占注册资本 12.5%、上海源程置业有限公司出资人民币 1000 万元，占注册资本 50%。后经名称变更及多次股权转让，目前注册资本 7 亿元，为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，露香园置业经依法批准设立并有效存续。</p> |                     |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司为房地产项目公司，主要负责露香园基地的开发、建设。该基地占地面积 15.48 公顷，位于淮海路和城隍庙两大商业区域的中间。具有浓郁的上海历史文化和老城厢文化底蕴。容积率为 2.53，可建地上建筑面积为 39.161 万平方米，其中住宅占 85%、商办占 15%  |                     |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31          | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 507,568.59          | 352,426.15 | 205,891.84 |
|               | 总负债   | 437,166.68          | 282,435.84 | 135,891.84 |
|               | 股东权益  | 70,401.91           | 69,990.31  | 70,000.00  |
|               | 项目  | 2007 年              | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 44,872.60           | 1,103.67   | 0          |
|               | 营业成本  | 42,873.88           | 998.87     | 0          |
|               | 营业利润  | 941.30              | -14.45     | 0          |
|               | 净利润   | 411.60              | -9.69      | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）           | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 70,919.04   | 259,460.33          | 188,541.30 | 265.85%    |

## (2) 上海新凯房地产开发有限公司

|         |  |                        |          |      |
|---------|--|------------------------|----------|------|
| 公司名称    | 上海新凯房地产开发有限公司  |                        |          |      |
| 公司基本情况  | 成立时间   | 2002-12-9              | 置地集团持股比例 | 100% |
|         | 注册资本（万元）   | 800                    | 法定代表人    | 俞卫中  |
|         | 注册地址   | 上海市松江区泗泾镇横港村 916 号     |          |      |
|         | 经营范围   | 房地产开发与经营，建筑材料，装潢材料批发零售 |          |      |
| 历史沿革    | <p>1、新凯公司成立于 2002 年 12 月 9 日。成立时注册资本为人民币 800 万元整。股权结构为：王培国出资人民币 400 万元，占注册资本 50%、颜国成出资人民币 200 万元，占注册资本 25%、张岳明出资人民币 200 万元，占注册资本 25%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，新凯公司经依法批准设立并有效存续。</p>   |                        |          |      |
| 主要从事的业务 | 公司为房地产项目公司，主要负责 SJ-04-036、SJ-05-002 地块新凯家园的建设。地块位于松江区泗泾镇古楼村，东至通波塘，南至古楼路，西至规划中轻轨商业网点，北至泗风路。新凯家园以新家园路中心线为界分一、二期开发、建设，新凯一期土地面积为 239,274 平方米，建筑面积为 350,106.15 平方米；新凯二期土地面积为 266,990 平方米，规划建筑面积为 409,415.23 平方米。目前一期已经基本完工，具备销售条件，二期目前尚未开工。本项目为上海市重大工程配套商品房，属市政府“两个 1000 万”“四高”示范居住区。 |                        |          |      |



|               |           |            |            |            |
|---------------|-----------|------------|------------|------------|
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目        | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产       | 88,693.14  | 88,900.81  | 81,576.44  |
|               | 总负债       | 86,194.89  | 89,496.08  | 81,743.94  |
|               | 股东权益      | 2,498.25   | -595.27    | -167.50    |
|               | 项目        | 2007年      | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入      | 32,724.77  | 2,894.25   | 0          |
|               | 营业成本      | 23,591.95  | 2,112.01   | 0          |
|               | 营业利润      | 4,639.02   | -638.47    | 328.54     |
|               | 净利润       | 3,093.51   | -427.77    | 220.12     |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | -495.97   | 46,424.11  | 46,920.09  | 9460.08%   |

## (3) 上海韵意房地产开发有限公司

|               |   |                    |            |            |
|---------------|---|--------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海韵意房地产开发有限公司   |                    |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2001-11-8          | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 1000               | 法定代表人      | 俞卫中        |
|               | 注册地址  | 上海市松江区泗泾镇横港村 916 号 |            |            |
|               | 经营范围  | 房地产开发经营，建材销售       |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、韵意公司于 2001 年 11 月 8 日成立。成立时初始注册资本为人民币 1000 万元。股权结构为：吴琦出资人民币 400 万元，占注册资本 40%；朱以典出资人民币 300 万元，占注册资本 30%；赵海华出资人民币 300 万元，占注册资本 30%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，韵意公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                    |            |            |
| 主要从事的业务       | <p>公司为房地产项目公司，主要负责韵意地块开发，韵意地块位于上海市松江区泗泾镇 SJ-05-003 号，地块位于松江区泗泾镇古楼村，东至规划中刘五公路，南临洞泾镇，西至通波塘，北至古楼路，该地块土地面积为 335,739 平方米，规划建筑面积为 436,400 平方米。目前尚未开工。本项目为上海市重大工程配套商品房，属市政府“两个 1000 万”“四高”示范居住区。</p>   |                    |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31         | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 23,381.40          | 17,459.19  | 7,403.08   |
|               | 总负债   | 24,322.63          | 16,459.19  | 6,403.08   |
|               | 股东权益  | -9,41.23           | 1,000.00   | 1,000.00   |
|               | 项目  | 2007年              | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | 0                  | 0          | 0          |
|               | 营业成本  | 0                  | 0          | 0          |
|               | 营业利润  | -2,588.32          | 0          | 0          |
|               | 净利润   | -1,941.24          | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）          | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | -934.05   | 21,551.27          | 22,485.32  | 2407.29%   |

## (4) 上海城捷置业有限公司

|      |            |
|------|------------|
| 公司名称 | 上海城捷置业有限公司 |
|------|------------|

|               |  |  |            |            |
|---------------|--|--|------------|------------|
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2004-9-24                                  | 置地集团持股比例   | 60%        |
|               | 注册资本（万元）   | 1000                                       | 法定代表人      | 朱国祥        |
|               | 注册地址   | 嘉定区江桥镇华江路 121 号-16 号                       |            |            |
|               | 经营范围   | 房地产开发、经营，非等级的室内装饰，建材、装潢材料的销售，及其以上相关业务的咨询服务 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、上海城捷置业有限公司成立于 2004 年 9 月 24 日。成立时注册资本为人民币 1000 万元。股权结构为：置地集团出资人民币 600 万元，占注册资本 60%；上海安居房发展中心出资人民币 400 万元，占注册资本 40%。2005 年 12 月 13 日，股东上海安居房发展中心重组，整体建制划转于上海房地（集团）公司，全部资产由房地（集团）公司实施管理。上海城捷置业股权结构变更为：置地集团持股 60%；上海房产（集团）公司持股 40%。</p> <p>2、经核查，上海城捷置业有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |  |            |            |
| 主要从事的业务       | <p>公司为房地产项目公司，主要负责嘉定区江桥镇基地 4 号地块，该项目基地位于上海市中心城区的西北方向，为上海市政府中低价“四高”示范居住区嘉定区江桥镇基地四号地块。主要开发建设配套商品房。2004 年 9 月，为合理开发该地块，上海城投置地有限公司与上房集团（原上海安居房发展中心）共同出资人民币 1000 万元注册成立了上海城捷置业有限公司。地块面积为 90,504 平方米，建筑总面积 128,042 平方米。目前本项目已经进入竣工验收阶段。预计 08 年可完成销售。</p>                             |  |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                                 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 32,784.42                                  | 18,418.98  | 1,000.00   |
|               | 总负债  | 31,817.34                                  | 17,418.98  | 0          |
|               | 股东权益   | 967.08                                     | 1,000.00   | 1,000.00   |
|               | 项目   | 2007 年                                     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 0  | 0          | 0          |
|               | 营业成本   | 0  | 0          | 0          |
|               | 营业利润   | -43.89                                     | 0          | 0          |
|               | 净利润  | -32.92                                     | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                                  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,000.00   | 3,407.85                                   | 2,407.85   | 240.79%    |

## (5) 上海城协房地产有限公司

|        |  |                           |          |      |
|--------|--|---------------------------|----------|------|
| 公司名称   | 上海城协房地产有限公司  |                           |          |      |
| 公司基本情况 | 成立时间   | 2005-7-7                  | 置地集团持股比例 | 100% |
|        | 注册资本（万元）   | 1500                      | 法定代表人    | 戴晓坚  |
|        | 注册地址   | 上海市闵行区浦江镇三鲁公路 5589 弄 48 号 |          |      |
|        | 经营范围   | 房地产开发、经营，物业管理             |          |      |
| 历史沿革   | <p>1、上海城协房地产有限公司成立于 2005 年 7 月 7 日。注册资本为人民币 1500 万元。股权结构为：置地集团出资 900 万元，占注册资本 60%；上海市房地产行业协会出资 600 万元，占注册资本 40%。后经股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海城协房地产有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                           |          |      |
| 主要从事   | 公司为房地产项目公司，主要负责闵行区浦江镇基地 4 号地块开发建设。4 号  |                           |          |      |

|               |   |            |            |            |
|---------------|---|------------|------------|------------|
| 的业务           | 地块位于闵行区三鲁路东、闵汇路南、向阳河西、盐铁塘北。本项目为上海市重大工程配套商品房，属市政府“两个 1000 万”“四高”示范居住区。基地总占地面积 153,800M <sup>2</sup> ，规划总建筑面积为 273,708 M <sup>2</sup> ，预计可售面积为 251,181M <sup>2</sup> 。目前尚未开工建设。 |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 21,465.37  | 19,742.26  | 15,678.89  |
|               | 总负债   | 20,250.60  | 18,242.26  | 14,179.89  |
|               | 股东权益  | 1,214.77   | 1,500.00   | 1,500.00   |
|               | 项目  | 2007 年     | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入  | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业成本  | 0          | 0          | 0          |
|               | 营业利润  | -380.31    | 0          | 0          |
|               | 净利润   | -285.23    | 0          | 0          |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 1,273.22  | 5,123.26   | 3,850.04   | 302.39%    |

## (6) 上海城宁置业有限公司

|               |  |                        |            |            |
|---------------|--|------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海城宁置业有限公司   |                        |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2004-1-5               | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 2000                   | 法定代表人      | 俞卫中        |
|               | 注册地址   | 上海市长宁区天山二村 64 号乙 344 室 |            |            |
|               | 经营范围   | 房地产开发，非等级室内装潢；销售建筑装饰材料 |            |            |
| 历史沿革          | 1、上海城宁置业有限公司成立于 2004 年 1 月 5 日。成立时注册资本为人民币 2000 万元。股权结构为：上海城投置地有限公司出资人民币 1800 万，占注册资本 90%；上海长宁土地开发有限公司出资人民币 200 万元，占注册资本 10%。后经股权转让，目前为置地集团全资子公司。<br>2、经核查，上海城宁置业有限公司经依法批准设立并有效存续。 |                        |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司为房地产项目公司，主要负责城宁花苑项目开发，该项目土地面积为 12,940 平方米，总建筑面积为 38,780.67 平方米。性质为商业住宅，目前本项目已经基本完成销售。尚余少量车库，进入项目销项准备阶段。  |                        |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31             | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 17,498.03              | 20,798.47  | 26,536.19  |
|               | 总负债  | 6,663.73               | 9,687.32   | 24,565.40  |
|               | 股东权益   | 10,834.30              | 11,111.15  | 1,970.79   |
|               | 项目   | 2007 年                 | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 1,001.94               | 45,258.63  | /          |
|               | 营业成本   | 461.60                 | 24,705.41  | /          |
|               | 营业利润   | 361.50                 | 13,691.80  | -56.02     |
|               | 净利润  | -276.84                | 9,140.36   | -41.63     |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）              | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 11,079.14  | 9,420.79               | -1,658.35  | -14.97%    |

## (7) 上海周家嘴置业有限公司

|               |  |                                   |            |            |
|---------------|--|-----------------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海周家嘴置业有限公司  |                                   |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间   | 2000-6-27                         | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）   | 500                               | 法定代表人      | 俞卫中        |
|               | 注册地址   | 上海市杨浦区许昌路 227 弄 215 号             |            |            |
|               | 经营范围   | 房地产开发、经营，物业管理，自有房屋租赁，建筑材料、装饰材料的销售 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、上海周家嘴置业有限公司于 2000 年 6 月 27 日成立。成立时注册资本为人民币 500 万元。股权结构为：上海市动迁用房建设有限公司出资 220 万元，占注册资本 44%；上海杨浦建设（集团）有限公司出资 255 万元，占注册资本 51%；上海城投物业管理有限公司出资 25 万元，占注册资本 5%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海周家嘴置业有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                                   |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司为房地产项目公司，主要负责现代星洲城项目开发，该项目土地面积为 84,621 平方米，总建筑面积为 223,817 平方米。性质为商业住宅，目前本项目已经基本完成销售。尚余少量车库，进入项目销项准备阶段。   |                                   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31                        | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 12,425.32                         | 11,299.66  | 17,065.28  |
|               | 总负债  | 3,138.23                          | 2,834.33   | 8,948.42   |
|               | 股东权益   | 9,287.09                          | 8,465.33   | 8,116.86   |
|               | 项目   | 2007 年                            | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 3,282.17                          | 817.79     | 52,180.16  |
|               | 营业成本   | 1,223.82                          | 413.11     | 33,254.19  |
|               | 营业利润   | 1,539.81                          | 586.13     | 11,074.11  |
|               | 净利润  | 821.76                            | 348.46     | 7,380.71   |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）                         | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 9,020.40   | 10,601.24                         | 1,580.83   | 17.53%     |

## (8) 上海置城房地产有限公司

|         |   |                                    |          |      |
|---------|---|------------------------------------|----------|------|
| 公司名称    | 上海置城房地产有限公司   |                                    |          |      |
| 公司基本情况  | 成立时间  | 2001-5-18                          | 置地集团持股比例 | 100% |
|         | 注册资本（万元）  | 800                                | 法定代表人    | 俞卫中  |
|         | 注册地址  | 浦东新区枣庄路 683 号                      |          |      |
|         | 经营范围  | 房地产开发、经营，建材、装潢材料的销售，及其以上相关业务的咨询服务。 |          |      |
| 历史沿革    | <p>1、上海置城房地产有限公司成立于 2001 年 5 月 18 日，成立时注册资本为 800 万元。股权结构为：上海金杨投资管理中心出资 408 万元，占注册资本 51%；上海市城投房地产有限公司出资 232 万元，占注册资本 29%；上海市动迁用房建设有限公司出资 160 万元，占注册资本 20%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海置城房地产有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                                    |          |      |
| 主要从事的业务 | 公司为房地产项目公司，主要负责上海未来项目开发，该项目土地面积为 110,759 平方米，总建筑面积为 145,816 平方米。性质为商业住宅，目前本项  |                                    |          |      |

|               |                     |            |            |            |
|---------------|---------------------|------------|------------|------------|
|               | 目已经全部完成销售。进入项目销项阶段。 |            |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目                  | 2007-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产                 | 17,440.38  | 17,861.13  | 21,335.92  |
|               | 总负债                 | 10,727.51  | 11,006.91  | 14,355.64  |
|               | 股东权益                | 6,712.87   | 6,854.22   | 6,980.28   |
|               | 项目                  | 2007年      | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入                | 962.52     | /          | 28,680.17  |
|               | 营业成本                | 492.25     | /          | 12,106.24  |
|               | 营业利润                | 400.52     | -124.85    | 10,783.59  |
|               | 净利润                 | -141.35    | -126.06    | 7,225.01   |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）           | 评估净资产（万元）  | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 6,667.45            | 6,718.41   | 50.96      | 0.76%      |

## (9) 上海海派新苑置业有限公司

|               |   |                         |            |            |
|---------------|---|-------------------------|------------|------------|
| 公司名称          | 上海海派新苑置业有限公司  |                         |            |            |
| 公司基本情况        | 成立时间  | 2000-7-4                | 置地集团持股比例   | 100%       |
|               | 注册资本（万元）  | 500                     | 法定代表人      | 俞卫中        |
|               | 注册地址  | 宝山区阳曲路 1388 弄           |            |            |
|               | 经营范围  | 房地产开发；室内装潢；建材、装潢材料批发、零售 |            |            |
| 历史沿革          | 1、上海海派新苑置业有限公司于 2000 年 7 月 4 日成立。成立时注册资本为人民币 500 万元。股权结构为：上海城投房地产有限公司出资 450 万元，持股 90%；上海众仁工程技术咨询有限公司出资 50 万元，持股 10%。后经多次股权转让，目前为置地集团全资子公司。<br>2、经核查，上海海派新苑置业有限公司经依法批准设立并有效存续。 |                         |            |            |
| 主要从事的业务       | 公司为房地产项目公司，主要负责城投世纪名城项目开发，该项目土地面积为 117,151 平方米，总建筑面积为 166,664 平方米。性质为商业住宅，目前本项目已经全部完成销售。进入项目销项阶段。   |                         |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目  | 2007-12-31              | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产   | 7,462.24                | 7,454.20   | 9,549.90   |
|               | 总负债   | 1,371.66                | 1,354.79   | 3,214.82   |
|               | 股东权益  | 6,090.58                | 6,099.41   | 6,335.08   |
|               | 项目  | 2007年                   | 2006年      | 2005年      |
|               | 营业收入  | 106.81                  | 0          | 22,774.05  |
|               | 营业成本  | 21.46                   | 0          | 12,414.30  |
|               | 营业利润  | 74.45                   | -234.81    | 8,080.13   |
|               | 净利润   | -8.83                   | -235.67    | 5415.29    |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）   | 评估净资产（万元）               | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 6,153.64  | 6,156.64                | 3.00       | 0.05%      |

## (10) 上海城投置业管理有限公司

|      |              |          |          |     |
|------|--------------|----------|----------|-----|
| 公司名称 | 上海城投置业管理有限公司 |          |          |     |
| 公司基  | 成立时间         | 1997-8-8 | 置地集团持股比例 | 70% |

|               |  |   |            |            |
|---------------|--|---|------------|------------|
| 本情况           | 注册资本（万元）   | 500   | 法定代表人      | 邹明荣        |
|               | 注册地址   | 浦东南路 500 号  |            |            |
|               | 经营范围   | 房地产开发经营，物业管理，停车库管理，酒店业管理，会务服务，商务服务，咨询服务，代购代销，附设分支机构 |            |            |
| 历史沿革          | <p>1、上海城投置业管理有限公司前身为上海新建设大厦有限公司，成立于 1997 年 8 月 8 日。成立时，注册资本为人民币 2 亿元，股权结构为上海市城投房地产开发公司出资 1 亿 4000 万元，占注册资本 70%；上海市陆家嘴金融贸易区开发公司出资 2500 万元，占注册资本 12.5%；上海公交控股有限公司出资 2100 万元，占注册资本 10.5%；上海市浦东新区公共交通投资发展有限公司出资 1400 万元，占注册资本 7%。后经减资及多次股权转让，目前股权结构为：置地集团持股 70%；上海地产（集团）有限公司持股 30%。</p> <p>2、经核查，上海城投置业管理有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |   |            |            |
| 主要从事的业务       | 物业管理中涉及的主要服务项目包含：物业运作管理、办公楼租赁业务、会务接待、电影及会展、代聘文员接待、餐饮酒吧、代建改建工程等七个方面。  |   |            |            |
| 基本财务状况（单位：万元） | 项目   | 2007-12-31  | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|               | 总资产  | 4,766.25  | 4,484.95   | 4,417.36   |
|               | 总负债  | 3,837.97  | 3,747.58   | 3,604.14   |
|               | 股东权益   | 928.28  | 737.36     | 813.21     |
|               | 项目   | 2007 年  | 2006 年     | 2005 年     |
|               | 营业收入   | 5,386.84  | 5,108.28   | 4,428.76   |
|               | 营业成本   | 3,237.75  | 3,564.08   | 2,719.13   |
|               | 营业利润   | 434.63  | 120.27     | 242.05     |
|               | 净利润  | 270.91  | 34.15      | -97.35     |
| 评估情况          | 帐面净资产（万元）  | 评估净资产（万元）   | 评估增值（万元）   | 评估增值率      |
|               | 768.45   | 1,102.45  | 334.00     | 43.46%     |

## (11) 上海城投置业服务有限公司

|         |   |                                |            |            |
|---------|---|--------------------------------|------------|------------|
| 公司名称    | 上海城投置业服务有限公司  |                                |            |            |
| 公司基本情况  | 成立时间  | 1993-7-21                      | 置地集团持股比例   | 100%       |
|         | 注册资本（万元）  | 5000                           | 法定代表人      | 高德铨        |
|         | 注册地址  | 浦东南路 500 号                     |            |            |
|         | 经营范围  | 物业管理，建筑装饰，房地产信息咨询，建筑材料、装潢材料的销售 |            |            |
| 历史沿革    | <p>1、上海城投置业服务有限公司前身为上海市城投房地产开发公司，成立于 1993 年 7 月 21 日。成立时，注册资本为人民币 3000 万元，为上海市建设投资开发总公司全资子公司。后经多次股本变更及股权转让，目前股权结构为置地集团全资子公司。</p> <p>2、经核查，上海城投置业管理有限公司经依法批准设立并有效存续。</p> |                                |            |            |
| 主要从事的业务 | 公司原主要负责房产销售的售后服务，目前公司业务人员全部已并入上海城投置业管理有限公司，无实际运营。   |                                |            |            |
| 基本财务    | 项目  | 2007-12-31                     | 2006-12-31 | 2005-12-31 |

|           |           |           |          |          |
|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 状况（单位：万元） | 总资产       | 2,778.07  | 3,306.18 | 3,407.55 |
|           | 总负债       | 368.28    | 670.30   | 683.92   |
|           | 股东权益      | 2,409.78  | 2,635.88 | 2,723.62 |
|           | 项目        | 2007年     | 2006年    | 2005年    |
|           | 营业收入      | -23.98    | 355.70   | 1,902.89 |
|           | 营业成本      | 72.23     | 50.42    | 1,174.54 |
|           | 营业利润      | -505.40   | -87.74   | 384.35   |
|           | 净利润       | -226.10   | -87.74   | 230.09   |
| 评估情况      | 帐面净资产（万元） | 评估净资产（万元） | 评估增值（万元） | 评估增值率    |
|           | 2,471.24  | 5,585.73  | 3,114.50 | 126.03%  |

## 5、置地集团审计情况

置地集团近三年合并财务报表已经安永大华审计，并出具了安永大华业字(2008)第 618 号标准无保留意见的审计报告，置地集团近三年主要财务数据如下表所示：

### (1) 合并资产负债表主要数据

单位：元

| 项目         | 2007-12-31       | 2006-12-31       | 2005-12-31       |
|------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产合计     | 6,787,914,649.86 | 5,665,144,347.61 | 3,640,922,167.45 |
| 非流动资产合计    | 604,633,737.23   | 598,052,192.34   | 175,345,238.64   |
| 资产总额       | 7,392,548,387.09 | 6,263,196,539.95 | 3,816,267,406.09 |
| 流动负债合计     | 3,920,296,393.82 | 3,578,274,806.01 | 2,478,301,947.98 |
| 非流动负债合计    | 1,408,160,985.21 | 457,989,562.66   | 237,569,472.49   |
| 负债总额       | 5,328,457,379.03 | 4,036,264,368.67 | 2,715,871,420.47 |
| 归属于母公司股东权益 | 2,057,262,307.69 | 2,171,915,446.32 | 1,000,188,650.21 |
| 少数股东权益     | 6,828,700.37     | 55,016,724.96    | 100,207,335.41   |
| 股东权益合计     | 2,064,091,008.06 | 2,226,932,171.28 | 1,100,395,985.62 |

### (2) 合并利润表主要数据

单位：元

| 项目           | 2007年          | 2006年          | 2005年            |
|--------------|----------------|----------------|------------------|
| 营业收入         | 501,776,594.93 | 562,549,772.73 | 1,101,528,341.90 |
| 营业成本         | 321,272,812.43 | 323,068,485.91 | 622,085,718.01   |
| 营业利润         | 248,122,869.48 | 248,203,312.36 | 301,655,911.16   |
| 利润总额         | 254,123,413.95 | 250,031,128.46 | 310,726,789.33   |
| 净利润          | 141,630,086.32 | 176,336,185.66 | 198,451,274.37   |
| 归属于母公司股东的净利润 | 156,503,202.08 | 172,599,072.52 | 177,541,364.90   |

## 6、评估情况

(1) 评估结果

本次评估基准日为 2007 年 9 月 30 日。上海财瑞对置地集团进行了评估。并出具了沪财瑞评报（2007）3-156 号《企业价值评估报告书》，本次评估主要采用成本加和法进行评估。具体而言：对于货币资金、债权资产项目和负债项目，以基准日真实、存在的账面价值予以评定该类资产、负债的评估值，其中对债权资产及负债主要采用询证、替代程序确认其安全性及真实性，并进行账龄分析，确认其可收回价值，最后确认其评估值；对于长期投资—股权投资，审核被投资单位验资报告，取得被投资单位评估基准日评估报告，以其评估后股东权益总额按投资比例确定价值；对于固定资产—房屋建筑物采用市场比较法和收益法评估；对于固定资产——设备，按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

经评估，置地集团股东全部权益账面值为 2,385,002,767.71 元，调整后账面价值为 2,385,002,767.71 元，5,569,367,641.54 元，增值率为 133.52%，该评估结果已经上海市国资委核准，核准文号为沪国资评核[2007]36 号。

置地集团资产评估结果汇总表如下表所示

单位：元

| 资产类型 | 帐面价值             | 调整后帐面价值          | 评估价值             | 增值额              | 增值率%   |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 流动资产 | 2,032,941,181.76 | 2,032,941,181.76 | 2,033,839,816.93 | 898,635.17       | 0.04   |
| 长期投资 | 1,891,659,012.54 | 1,891,659,012.54 | 5,037,081,945.23 | 3,145,422,932.69 | 166.28 |
| 固定资产 | 15,772,931.84    | 15,772,931.84    | 51,423,032.57    | 35,650,100.73    | 226.02 |
| 资产合计 | 3,940,373,126.14 | 3,940,373,126.14 | 7,122,344,794.73 | 3,181,971,668.59 | 80.75  |
| 流动负债 | 1,305,370,358.43 | 1,305,370,358.43 | 1,302,977,153.19 | -2,393,205.24    | -0.18  |
| 长期负债 | 250,000,000.00   | 250,000,000.00   | 250,000,000.00   |                  |        |
| 负债合计 | 1,555,370,358.43 | 1,555,370,358.43 | 1,552,977,153.19 | -2,393,205.24    | -0.15  |
| 股东权益 | 2,385,002,767.71 | 2,385,002,767.71 | 5,569,367,641.54 | 3,184,364,873.83 | 133.52 |

(2) 评估增值原因说明

置地集团是以房地产开发为主的投资性公司，增值的主要原因为长期投资单位评估增值所致。

1) 长期股权投资单位评估情况汇总

单位：万元

| 序号 | 被投资单位名称 | 长期投资<br>帐面价值 | 投资比例<br>(%) | 长期投资<br>评估价值 | 增值额 | 增值率<br>(%) |
|----|---------|--------------|-------------|--------------|-----|------------|
|----|---------|--------------|-------------|--------------|-----|------------|



|    |               |            |       |            |            |        |
|----|---------------|------------|-------|------------|------------|--------|
| 1  | 上海露香园置业有限公司   | 70,547.55  | 100   | 259,460.33 | 188,912.78 | 267.78 |
| 2  | 上海金虹桥国际置业有限公司 | 14,850.73  | 30    | 48,594.43  | 33,743.70  | 227.22 |
| 3  | 上海城投悦城置业有限公司  | 18,450.02  | 21.81 | 50,514.19  | 32,064.17  | 173.79 |
| 4  | 上海新凯房地产开发有限公司 | 20,300.00  | 100   | 46,424.11  | 26,124.11  | 128.69 |
| 5  | 上海韵意房地产开发有限公司 | 10,050.00  | 100   | 21,551.27  | 11,501.27  | 114.44 |
| 6  | 上海黄山合城置业有限公司  | 0          | 25    | 9,935.48   | 9,935.48   | /      |
| 7  | 上海城协房地产有限公司   | 1,509.60   | 100   | 5,123.26   | 3,613.66   | 239.38 |
| 8  | 上海远洋宾馆有限公司    | 8,889.99   | 20.97 | 11,940.91  | 3,050.92   | 34.32  |
| 9  | 上海城投置业服务有限公司  | 2,619.42   | 100   | 5,585.72   | 2,966.30   | 113.24 |
| 10 | 上海周家嘴置业有限公司   | 8,520.83   | 100   | 10,601.24  | 2,080.41   | 24.42  |
| 11 | 上海城捷置业有限公司    | 600.00     | 60    | 2,044.71   | 1,444.71   | 240.79 |
| 12 | 上海中星瑞平置业有限公司  | 8,210.73   | 45    | 8,834.01   | 623.28     | 7.59   |
| 13 | 上海城投置业管理有限公司  | 537.71     | 70    | 771.72     | 234.01     | 43.52  |
| 14 | 上海海派新苑置业有限公司  | 6,104.83   | 100   | 6,156.64   | 51.81      | 0.85   |
| 15 | 上海飞骋置业有限公司    | 31.00      | 0.17  | 31.00      | 0          | 0.00   |
| 16 | 上海置城房地产有限公司   | 6,835.54   | 100   | 6,718.41   | -117.13    | -1.71  |
| 17 | 上海城宁置业有限公司    | 11,107.95  | 100   | 9,420.78   | -1,687.17  | -15.19 |
|    | 合计            | 189,165.90 |       | 503,708.19 | 314,542.29 | 166.28 |

## 2) 长期股权投资单位评估增值具体原因分析

上述 17 家被投资单位合计评估增值 31.45 亿元，评估增值的主要原因是其存货增值所致，即被投资单位拥有的存量房产、待开发地块、在建商品房及在建配套商品房等评估增值。上述被投资单位存货评估增值情况如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 被投资单位名称       | 开发项目名称 | 项目进度 | 置地集团占比 (%) | 存货——开发成本   |            |            |         |            | 评估主要参数  |
|----|---------------|--------|------|------------|------------|------------|------------|---------|------------|---|
|    |               |        |      |            | 帐面值        | 评估值        | 增值额        | 增值率 (%) | 按权益折算增值额   |   |
| 1  | 上海露香园置业有限公司   | 露香园    | 拟建   | 100        | 423,566.27 | 612,077.30 | 188,511.03 | 44.51   | 188,511.03 | 一期熟地楼面单价 3.17 万元/M <sup>2</sup> ，周边楼盘销售均价 6-8 万元/M <sup>2</sup> 。               |
| 2  | 上海金虹桥国际置业有限公司 | 金虹桥    | 拟建   | 30         | 112,946.18 | 225,384.48 | 112,438.30 | 99.55   | 33,731.49  | 楼面单价 15,874.83 元/M <sup>2</sup> 。可参考地块 2007 年 2 月成交楼面单价 19,073 元/M <sup>2</sup> |
| 3  | 上海城投悦城置业有限公司  | 悦城项目   | 拟建   | 21.81      | 169,189.29 | 316,207.86 | 147,018.57 | 86.90   | 32,064.75  | 住宅用地折合楼面地价为 10,687 元/M <sup>2</sup> ，综合用地折                                      |

|    |               |          |           |     |            |              |            |        |            |  |
|----|---------------|----------|-----------|-----|------------|--------------|------------|--------|------------|--|
|    |               |          |           |     |            |              |            |        |            | 合楼面地价为 8,517 元/M <sup>2</sup> 。可参考案例中, 新江湾城 D1 地块 2007 年 6 月成交楼面地价为 12,509 元/M <sup>2</sup> ; D3 地块 2007 年 11 月成交楼面地价为 2 万元/M <sup>2</sup> 。 |
| 4  | 上海新凯房地产开发有限公司 | 新凯家园     | 一期完工、二期在建 | 100 | 88,651.98  | 135,496.61   | 46,844.63  | 52.84  | 46,844.63  | 多层按照 3,800 元/M <sup>2</sup> , 小高层按照 4,100 元/M <sup>2</sup> 。   |
| 5  | 上海韵意房地产开发有限公司 | 韵意项目     | 拟建        | 100 | 22,304.00  | 44,784.47    | 22,480.47  | 100.79 | 22,480.47  | 多层按照 3,800 元/M <sup>2</sup> , 小高层按照 4,100 元/M <sup>2</sup> 。   |
| 6  | 上海黄山合城置业有限公司  | 金桥瑞仕花园   | 在建        | 25  | 91,397.87  | 132,397.71   | 40,999.84  | 44.86  | 10,249.96  | 楼面单价为 8,024 元/M <sup>2</sup> , 目前该楼盘销售单价为 26,000 元/M <sup>2</sup> 。  |
| 7  | 上海城协房地产有限公司   | 城协项目     | 拟建        | 100 | 20,924.58  | 24,776.12    | 3,851.54   | 18.41  | 3,851.54   | 多层按照 3,798 元/M <sup>2</sup> , 高层按照 4,098 元/M <sup>2</sup> 。  |
| 8  | 上海周家嘴置业有限公司   | 现代星洲城    | 完工        | 100 | 1,129.52   | 2,747.52     | 1,618.00   | 143.25 | 1,618.00   | 商铺单价为 16,593 元/M <sup>2</sup> ; 住宅单价为 8,660 元/M <sup>2</sup> ; 地下停车位按照 9.9 万元/个, 地上停车位按照 10.72 万元/个。   |
| 9  | 上海城捷置业有限公司    | 金鹤新城·城杰苑 | 在建        | 60  | 29,217.56  | 31,642.40    | 2,424.84   | 8.30   | 1,454.90   | 多层按照 3,490 元/M <sup>2</sup> , 高层按照 3,760 元/M <sup>2</sup> 。  |
| 10 | 上海中星瑞平置业有限公司  | 江南星城     | 完工        | 45  | 2,545.00   | 3,344.34     | 799.34     | 31.41  | 359.70     | 存货全部为地下车库, 9.6 万元/个。   |
| 11 | 上海置城房地产有限公司   | 上海未来     | 完工        | 100 | 364.48     | 388.46       | 23.98      | 6.58   | 23.98      | 公寓的评估单价为 10,900 元/M <sup>2</sup> ; 别墅根据销售合同确定的销售总价 3,308,250 元。  |
| 12 | 上海城宁置业有限公司    | 城宁花园     | 完工        | 100 | 782.88     | 1,202.84     | 419.96     | 53.64  | 419.96     | 商品房的评估单价为 17,650 元/M <sup>2</sup> ; 地下车位的评估单价为 14.3 万元/个。  |
| 合计 |               |          |           |     | 963,019.61 | 1,530,450.11 | 567,430.50 | 58.92  | 341,610.42 | /  |

从《长期股权投资单位评估情况汇总》表可以看出, 序号 1-5 五家公司合计评估增值 29.23 亿元, 约占评估增值总额的 92.94%, 因此, 我们主要对上述五家被投资单位的评估增值情况进行具体分析。

上述五家被投资单位评估增值的主要原因是其拥有的存量房产、待开发地块、在建商品房及在建配套商品房等存货评估增值所致。最近几年, 上海的土地价格及商品

房成交价格增长较快，2001-2007年上海市商品房成交价格走势图如下：



由于上海市房地产市场最近几年的上升走势，上述五家被投资单位的存货（即存量房产、待开发地块、在建商品房及在建配套商品房等）价值增值，上述五家被投资单位评估增值的具体原因分析如下：

### ①上海露香园置业有限公司

#### A、露香园置业评估基本情况

置地集团持有露香园置业 100%的股权，露香园置业“存货—开发成本”的账面值为 423,566.27 万元，评估值为 612,077.30 万元，增值额 188,511.03 万元，增值率 44.51%。

露香园置业开发的地块位于上海市黄浦区人民路以东、以南、河南南路以西、方浜中路以北处 515、526 街坊地块，整个基地占地面积 15.48 公顷，容积率 2.53，规划地上总建筑面积 39.161 万平方米（其中一期规划建筑面积为 19.275 万平方米、二期规划建筑面积为 19.886 万平方米），地下建筑面积预计不低于 15 万平方米，地上部分住宅占 85%、商办占 15%。现一期动迁已完毕，二期动迁尚未开始。该地块尚未开工建设，亦未进行销售，目前没有销售（或预售）价格。

#### B、评估方法选取的合理性分析

由于上海市中心区近年无类似住宅用途的地块挂牌出让案例，无法选用市场比较法对露香园置业开发地块进行评估。鉴于评估对象开发成本的构成较为清晰，主要由毛地土地出让金和动迁成本两块组成，而市区土地的主要取得成本即为动迁成本，自动拆迁管理办法实施以来，上海市动拆迁价格较为透明，较能体现市场规律和地块的

实际价值，评估机构采用成本法对评估对象进行评估，并采用假设开发法对评估结果进行核验。

### C、评估增值合理性分析

评估机构采用成本法进行评估计算得“存货——开发成本”的评估价值为 612,077.5 万元，其中一期熟地评估价值为 611,025.27 万元，折合楼面地价 31,700 元/平方米（未包括地下建筑面积摊薄）。

同时，评估机构采用假设开发法对上述地块的评估价值进行核验，假设住宅销售均价为 47,000 元/平方米，商业销售均价为 110,000 元/平方米，计算得出一期熟地评估价值为 613,617.67 万元。

在评估基准日，与评估对象的未来规划类似的新天地板块楼盘销售情况如下表所示：

| 楼盘名称    | 位置                       | 评估基准日销售或二手房成交均价（元/M <sup>2</sup> ） |
|---------|--------------------------|------------------------------------|
| 翠湖天地    | 顺昌路 168 号，距露香园项目约 1.4 公里 | 一期雅苑：40,000-48,000                 |
|         |                          | 二期御苑：60,000-70,000                 |
| 华府天地    | 马当路 222 弄，距露香园项目约 1.8 公里 | 70,000~80,000                      |
| 济南路 8 号 | 济南路 8 号，距露香园项目约 1.1 公里   | 70,000                             |

露香园置业本次土地评估增值合理。

## ②上海金虹桥国际置业有限公司

### A、金虹桥置业评估基本情况

置地集团持有金虹桥 30%的股权，金虹桥置业“存货——开发成本”账面值为 112,946.19 万元，评估值为 225,384.48 万元，增值额 112,438.30 万元，增值率 99.55%。

“金虹桥国际中心”项目位于上海市长宁区天山路街道 115 街坊 2/1 丘地块，土地面积为 35,494 平方米，土地为出让性质的商业、办公、文化娱乐用地，规划总建筑面积为 262,476 平方米（其中地上建筑面积为 141,976 平方米，地下建筑面积为 120,500 平方米）。该地块尚未动工建设，亦未进行销售，目前没有销售（或预售）价格。

### B、评估方法选取的合理性分析

考虑到评估对象为待开发建造的土地，评估机构遵循房地产评估法规和规范，采用假设开发法及成本法进行评估。因假设开发法评估结果均建立在假设条件下产生的，不确定性因素较多，成本法更能反映开发项目的市场价值，评估机构最终确定以成本法评估值作为该开发项目的评估值，具体测算时，待开发建造土地的评估价值为土地取得成本的评估值加上已投入的项目前期费用及管理费用的评估值，土地取得成本的评估值采用市场比较法求取，项目前期费用及管理费用根据具体发生的相关成本进行评估。

#### C、评估增值合理性分析

评估机构采用成本法进行评估计算得出“存货——开发成本”的评估价值为 225,384.48 万元，折合楼面单价 15,874.83 元/平方米（未包括地下面积的摊薄）。

与金虹桥置业开发地块所处同一区位和同一供需圈的长宁区 100 街坊 16/1 丘地块与金虹桥开发地块毗邻，其 2007 年 2 月成交的楼面单价为 19,073 元/平方米。参考上述案例，金虹桥置业土地评估增值合理。

### ③上海城投悦城置业有限公司

#### A、悦城置业评估基本情况

置地集团持有悦城置业 21.81%的股权，悦城置业“存货——开发成本”账面价值为 169,189.29 万元，评估价值为 316,207.86 万元，增值额为 147,018.57 万元，增值率 86.90%。

该项目位于上海市新江湾城 C5 地块（共四块地块），其中住宅总土地面积为 117,165.20 平方米，地上总建筑面积 210,897.36 平方米，地下总建筑面积 51,731.59 平方米；综合用地总土地面积 72,399 平方米，地上总建筑面积 144,798 平方米，地下总建筑面积 99,767 平方米。该地块为熟地状态，尚未开工建设，亦未进行销售，不存在销售（或预售）价格。

#### B、评估方法选取的合理性分析

评估机构针对新江湾城 C5 地块的特点，认为在该地区或同类地区内可以找到相同用途已成交宗地的可比案例，故采用市场比较法进行评估，并采用假设开发法对评估结果进行核验。

#### C、评估增值合理性分析

评估机构采用市场比较法进行评估计算得出“存货——开发成本”的评估价值为 316,207.86 万元，住宅用地折合楼面地价为 10,687 元/平方米，综合用地折合楼面地价为 8,517 元/平方米。新江湾城 2007 年成交案例中，2007 年 6 月 21 日，浙江绿城以 12.6 亿元的价格拍卖取得新江湾城 D1 地块，折合楼面地价为 12,509 元/平方米；2007 年 11 月 8 日，仁恒置业以 13.01 亿元的价格拍卖取得新江湾城 D3 地块，折合楼面地价为 20,000 元/平方米。参考上述案例，悦城置业土地评估增值合理。

#### ④上海新凯房地产开发有限公司

##### A、新凯公司评估基本情况

置地集团持有新凯公司 100%的股权，新凯公司“存货—开发项目”账面值为 88,651.98 万元，评估值为 135,496.61 万元，增值额为 46,844.63 万元，增值率 52.84%。

新凯公司的存货系新凯公司的开发成本，新凯一期与新凯二期的开发项目合称为“新凯家园”。新凯一期土地面积为 239,274 平方米，建筑面积为 350,106.15 平方米；新凯二期土地面积为 266,990 平方米，规划建筑面积为 409,415.23 平方米。新凯家园项目属于上海市重大工程配套商品房项目，由政府调配，定向供应。新凯一期已全部完工，仅剩余小部分零星工程尚未完工，截至评估基准日，新凯一期已经销售 175,626.35 平方米（其中 128,386.2 平方米已销售但未结转收入）；新凯二期现处于待开发状态，部分公建配套工程正在施工中。

##### B、评估方法选取的合理性分析

新凯家园项目属于上海市重大工程配套商品房项目，由政府调配，定向供应。新凯一期截至评估基准日几乎全部完工，根据实际销售情况按照“产成品”进行评估；新凯二期截至评估基准日处于待开发状态，针对评估对象作为配套商品房的售价已经确定的具体情况，采用假设开发法进行评估；新凯公司开发的商铺参考周边地区商铺的成交案例，采用假设开发法进行评估。

##### C、评估增值合理性分析

新凯一期产成品的评估价值为 95,256.05 万元，新凯二期的评估价值为 40,240.56 万元。

根据相关“定向供应协议”，多层房屋的售价为 3,800 元/平方米、高层房屋的售价为 4,100 元/平方米，新凯二期商铺的售价参考周边地区商铺的成交案例确定为 10,000 元/平方米，新凯一期的商铺售价在新凯二期商铺售价的基础上考虑折现等因

素后，确定商铺的售价为 8,929 元/平方米。评估基准日周边地区商铺的成交案例如下：

| 楼盘名称 | 位置                | 性质 | 售价           |
|------|-------------------|----|--------------|
| 金港花园 | 横港路 615 号         | 商铺 | 13,800 元/平方米 |
| 中京苑  | 沪松公路 2814 号       | 商铺 | 20,000 元/平方米 |
| 润和苑  | 西安路 7 号、29 号、31 号 | 商铺 | 10,000 元/平方米 |
| 泗海怡家 | 沪松公路 2519 弄 13 号  | 商铺 | 12,000 元/平方米 |

新凯家园土地取得成本折合楼面地价为 450 元/平方米，而新凯家园项目建成后的销售价格已经确定（多层房屋为 3,800 元/平方米、高层房屋为 4,100 元/平方米），新凯公司土地评估增值合理。

#### ⑤上海韵意房地产开发有限公司

##### A、韵意公司评估基本情况

置地集团持有韵意公司 100%的股权，韵意公司“存货——在产品”调整后账面值为 22,304.00 万元，评估值为 44,784.47 万元，增值额 22,480.47 万元，增值率 100.79%。

该地块位于上海市松江区泗泾镇古楼村，根据“土地出让合同附件—土地使用条件”的要求进行评估测算，该地块土地面积为 335,739 平方米，规划建筑面积为 436,400 平方米，地上车位 1,800 个。该地块尚未开工建设，亦未进行销售，由于韵意项目亦属于上海市重大工程配套商品房项目，其售价参考周边的“新凯家园”项目的售价。

##### B、评估方法选取的合理性分析

韵意项目属于上海市重大工程配套商品房项目，由政府调配，定向供应。韵意项目截至评估基准日处于待开发状态，针对评估对象作为配套商品房的售价已经确定的具体情况，采用假设开发法进行评估；韵意公司开发的商铺参考周边地区商铺的成交案例，采用假设开发法进行评估。

##### C、评估增值合理性分析

韵意公司开发地块的评估价值为 44,784.47 万元。

该地块为上海市重大工程配套商品房基地，建成房源定向供应，参考配套商品商品定价机制及参考周边的“新凯家园”项目于评估基准日的售价标准，即多层按照 3,800 元/平方米、高层按照 4,100 元/平方米、商铺按照 10,000 元/平方米进行销售。

韵意项目土地取得成本折合楼面地价为 500 元/平方米，而韵意项目建成后的销售价格已经确定（多层房屋为 3,800 元/平方米、高层房屋为 4,100 元/平方米），韵意公司土地评估增值合理。

综上，独立财务顾问认为，置地集团评估增值合理。

#### **四、《以资产认购股份合同》的主要内容**

1、合同主体：上海城投和上市公司

2、签订时间：2007 年 10 月 25 日

3、股票发行：公司同意采用非公开发行 A 股股票的方式，向上海城投发行不少于 2.6 亿股不超过 4.8 亿股（含上下限）股票，具体发行数量由公司董事会根据实际情况确定。上海城投同意认购该等股份。

4、认购价格和支付方式：

认购价格为本次非公开发行股票的发价价格：**15.61** 元/股，即定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价，本次非公开发行股票的发价基准日为公司本次非公开发行股票的首次董事会决议公告日。

本次认购股份对价的计算公式为：

本次认购股份对价 = 上海城投实际认购本次股份发行股份数 × 每股股价（**15.61** 元）

双方同意，本次购买目标资产采取公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式，其中支付现金的金额约为目标资产总价值的 10%。公司向上海城投非公开发行不少于 2.6 亿股不超过 4.8 亿股（含上下限）股票，按照目标资产的预估值（约为人民币 77 亿元），则公司需向上海城投支付现金约 7.7 亿元。公司最终发行股数和支付现金金额将根据评估事务所对目标资产的评估结果并获国资部门核准的数据确定，并由协议双方以补充协议的方式具体确定。

5、合同的生效条件和生效时间：

上海城投与公司确认，合同自下列条件全部满足之日起生效：

（1）本次股份发行经上市公司董事会决议通过；



- (2) 本次股份发行经上市公司股东大会决议通过；
- (3) 本次股份发行取得国有资产监督管理部门的核准；
- (4) 本次股份发行取得中国证券监督管理委员会的核准；
- (5) 上海城投因本次股份发行增持上市公司股份要约收购义务豁免事项取得上市公司董事会、股东大会以及中国证券监督管理委员会的同意或核准；
- (6) 本合同经合同双方有效签署。

#### 6、违约责任条款：

- (1) 任何一方违反合同规定义务、所作声明与保证或其他法定义务即构成违约。
- (2) 如果发生违约情形，违约方向守约方支付违约金，违约金为目标资产转让对价金额的 1%。
- (3) 若因由双方过失、过错造成本协议部分或全部不能履行时，根据实际情况，由协议双方分别承担各自应负的违约责任。

### 五、《股权转让协议》的主要内容

#### 1、合同主体：转让方：上海城投

受让方：上市公司

#### 2、签订时间：2007 年 10 月 25 日

#### 3、认购方式、支付方式：

(1) 转让方与受让方一致同意，根据评估机构出具的资产评估报告数据（并获国有资产监督管理部门核准）作为本次转让目标资产对价的定价依据，本协议项下转让股权的对价在评估报告出具（并获国有资产监督管理部门核准）后由协议双方以补充协议的方式具体确定。

(2) 双方同意，本次购买目标资产采取受让方向转让方非公开发行股票与支付现金相结合的方式，其中支付现金的金额约为目标资产总价值的 10%。受让方向转让方非公开发行不少于 2.6 亿股不超过 4.8 亿股（含上下限）股票，按照目标资产的预估值（约为人民币 77 亿元），则受让方需向转让方支付现金约 7.7 亿元。受让方最终发行股数和支付现金金额将根据评估事务所对目标资产的评估结果并获国资部门核准的数据确定，并由协议双方以补充协议的方式具体确定。

#### 4、合同的生效条件和生效时间：

本协议自下列条件全部满足之日起生效：

(1) 本协议经协议双方有效签署；

(2) 《以资产认购股份合同》中约定的生效条件已全部满足。

5、合同附带的前置条件：

(1) 转让方已就转让目标资产一事作出有效的决议，并已出具授权其公司代表签署本协议及有关该股权转让的所有法律文件的授权书。

(2) 转让方提供的文件证明转让方有权作出上述处分决定，在法律上并不存在任何形式的瑕疵、疏漏或者冲突。

6、违约责任条款：

(1) 对本协议项下任何一项条款的违反，均构成违约。

(2) 如果发生违约情形，违约方应向守约方支付违约金，违约金为目标资产转让对价金额的 1%。

(3) 若因由双方过失、过错造成本协议部分或全部不能履行时，根据实际情况，由双方分别承担各自应负的违约责任。

7、目标资产价格或定价依据：

转让方与受让方一致同意，根据评估机构出具的资产评估报告数据（并获国有资产监督管理部门核准）作为本次转让目标资产对价的定价依据，本协议项下转让目标资产的对价在评估报告出具（并获国有资产监督管理部门核准）后由协议双方以补充协议的方式具体确定。

8、资产交付或过户时间安排：

双方确认，除受让方向转让方发行的股份应当按照有关的法律法规办理之外，受让方应当在本次股份发行完成后的 6 个月内，将第 3（2）条中所规定的现金支付至转让方指定的银行账户。

9、与资产相关的人员安排：

本次股权转让不涉及环境集团（包括下属控股子公司）与置地集团（包括下属控股子公司）的职工安排问题，即环境集团（包括下属控股子公司）与置地集团（包括下属控股子公司）不会因本次股权转让事项与原有职工解除劳动关系。

## 六、《以资产认购股份合同补充协议》的主要内容

1、合同主体：上海城投和上市公司

2、签订时间：2007 年 12 月 3 日

3、认购股份数量：上海城投同意认购本次发行股份的具体股份数为 413,700,000 股。

4、本补充协议未约定事项，仍适用双方已经签署的《以资产认购股份合同》。

## 七、《股份转让协议补充协议》的主要内容

1、合同主体：转让方：上海城投

受让方：上市公司

2、签订时间：2007 年 12 月 3 日

3、标的：受让方本次受让目标资产的对价为人民币 7,175,964,513.55 元。（该对价将根据上海市国有资产监督管理委员会核准的评估结果进行调整）

4、支付方式：受让方本次受让目标资产采取受让方向转让方发行股票并支付部分现金的方式，其中发行股票数额为 413,700,000 股，支付现金为人民币 718,107,513.55 元。（最终支付现金金额将根据上海市国有资产监督管理委员会核准的评估结果进行调整）

5、基准日后盈利亏损确认：环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化由受让方分享或承担，转让方作为受让方的股东按照其在受让方中的股权比例间接分享或承担环境集团与置地集团在评估基准日至交割日之间产生的盈利或亏损等净资产变化。

上海市国资委于 2007 年 12 月 13 日出具沪国资评核[2007]35 号及沪国资评核[2007]36 号文，核准上海环境集团有限公司及上海城投置地（集团）有限公司的整体资产评估项目。环境集团的评估结果为 1,557,201,124.65 元，置地集团的评估结果为 5,569,367,641.54 元。由此，按照《股权转让协议补充协议》约定，受让方本次受让目标资产的对价为人民币 7,126,568,766.19 元，支付现金为人民币 668,711,766.19 元。

## 八、盈利预测

根据公司所作并经安永大华审核的 2007 年和 2008 年的模拟盈利预测，本次资产购买完成后，2008 年度公司的营业收入、净利润、每股收益等均发生了较大的变化，具体变化情况见下表。

| 项目 | 2007 年度（预测） | 2008 年度（预测） |         |
|----|-------------|-------------|---------|
|    |             | 资产未注入       | 资产注入完成后 |
|    |             |             |         |

|                    |           |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入（千元）           | 1,134,586 | 1,186,166 | 3,494,197 |
| 净利润（千元）            | 511,292   | 784,953   | 1,363,914 |
| 其中：归属于母公司股东的利润（千元） | 510,031   | 784,227   | 1,272,326 |
| 每股收益（元/股）          | 0.2707    | 0.4162    | 0.5536    |

注 1：2007 年每股收益=2007 年度（预测）归属于母公司股东的利润/1,884,395,014

2：2008 年每股收益 =2008 年度（预测）归属于母公司股东的利润 /  
（1,884,395,014+413,700,000）

通过上表数据分析可见，本次资产购买完成后，2008 年度预测公司营业收入为 34.94 亿元，同比预计增长 207.97%；净利润为 13.64 亿元，同比预计增长 166.76%；其中归属于母公司股东的净利润为 12.72 亿元，同比预计增长 149.46%；每股收益为 0.5536 元/股，同比预计增长 104.55%。

## 第五节 独立财务顾问意见

本独立财务顾问审阅了本次以资产认购股份所涉及的审计报告、资产评估报告、法律意见书、有关协议及其他材料，在本独立财务顾问报告所依据的假设前提成立并遵循基本原则的情况下，针对以下几个方面出具独立财务顾问意见或进行说明：

### 一、本次以资产认购股份的合法合规性、公允性

（一）本次以资产认购股份所涉资产均经过了具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计和评估。本次上海城投的资产是以经依法评估并得到市国资委核准后的净资产价值为基础作为定价依据，发行价格按董事会召开前 20 个交易日股票交易均价，即 15.61 元/股，符合《上市公司非公开发行股票实施细则》的要求，合法合规，公允。

（二）本次以资产认购股份，公司和上海城投之间根据有关法律、法规的规定，本着平等、自愿、公平的原则，经充分协商，签订了《以资产认购股份合同》以及补充协议。

（三）由于本次资产购买的议案属于关联交易，因此，在公司董事会的表决中关联董事在表决时已经回避，上海城投在股东大会审议本次资产购买的议案时已回避表决。表决程序符合国家有关法规和上市公司公司章程的有关规定。

（四）公司的独立董事对本次以资产认购股份发表了“独立董事意见”，符合中国证监会和交易所的有关规定，充分体现公允性。

（五）本次以资产认购股份符合有关法律、法规、规章的要求，并严格按照有关规定披露了相关信息。

综上所述，本独立财务顾问认为本次以资产认购股份的行为符合《公司法》、《证券法》、《通知》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行实施细则》及《上海证券交易所股票上市规则（2006 年修订版）》等相关法律、法规和规章的规定。

### 二、本次以资产认购股份对城投控股及其全体股东的影响

本次认购股份的资产均经过了具有证券从业资格的审计机构和评估机构的审计和评估，认购股份的资产价格都以评估值为基准，交易遵循等价、公平的原则，不损害上市公司及全体股东的利益。

本次以资产认购股份完成后，上市公司的主营业务、资产规模、财务结构等均产生了一系列的重大变化：

### （一）公司主营业务将发生重大变化

本次资产购买完成后，上市公司的主营业务将在原水供应、自来水生产和销售、污水输送基础上，增加了城市环境保护、房地产等业务板块。

根据公司已审核合并盈利预测报告的数据，预计 2008 年度公司原有经营的水务业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 33.95%，置地集团经营的房地产开发业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 27.85%，环境集团经营的房地产业务及固废处理业务收入占资产购买完成后公司营业收入比例为 38.20%。

同时，公司的营业收入、净利润、每股收益等均大幅度上升，本次资产购买完成后，根据公司已审核合并盈利预测报告的数据，2008 年度预测公司营业收入为 34.94 亿元，同比预计增长 207.97%；净利润为 13.64 亿元，同比预计增长 166.76%；其中归属于母公司股东的净利润为 12.72 亿元，同比预计增长 149.46%；每股收益为 0.5536 元/股，同比预计增长 104.55%。

### （二）公司的资产规模将发生重大变化

本次资产购买完成前后，公司备考资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入总额及净利润等与实际发生额的比较如下表所示：

单位：万元

| 2007 年 9 月 30 日 | 收购前        | 收购后（备考）      | 增幅（%）   |
|-----------------|------------|--------------|---------|
| 资产总额            | 760,420.78 | 1,960,261.16 | 157.79  |
| 负债总额            | 62,500.03  | 988,096.30   | 1480.95 |
| 所有者权益合计         | 697,920.75 | 972,164.86   | 39.29   |
| 归属于母公司所有者权益合计   | 694,659.05 | 955,454.71   | 37.54   |
| 资产负债率（%）        | 8.22       | 50.41        | 513.26  |
| 营业收入            | 88,466.36  | 169,454.01   | 91.55   |
| 归属于母公司所有者净利润    | 42,366.64  | 61,795.27    | 45.86   |

以截至 2007 年 9 月 30 日的公司财务状况测算，公司资产总额备考数较实际数增长 157.79%，负债总额备考数较实际数增长 1480.95%，归属于母公司所有者权益备考数较实际数增长 37.54%。公司的资产负债率由资产购买前的 8.22% 增长为资产购买完成后的 50.41%。本次资产购买完成后公司的资产负债率水平仍在合理范围。

同时，公司的营业收入备考数较实际数增长 **91.55%**，净利润备考数较实际数增长 **45.86%**。

综上所述，本独立财务顾问认为本次发行股份购买资产完成后，将有助于上市公司增长新的发展空间、增强上市公司独立性。因此，本次资产购买有利于上市公司主业的彻底转型，有利于城投控股提升未来发展空间和新的核心竞争力的形成，符合上市公司及其全体股东的利益。

### **三、关联交易中维护城投控股及其非关联股东利益的说明**

本次发行股份购买资产程序符合国家有关法律法规和上市公司公司章程的规定，遵循公平、公正、自愿、诚信的原则，履行了信息披露义务，上市公司的独立董事和法律顾问对此次关联交易分别出具了独立董事意见和法律意见书，维护了上市公司及其全体股东的利益。

董事会的表决中，由于本次议案属关联交易，关联董事在表决时已经回避，未参加投票表决。表决程序符合国家有关法规和上市公司公司章程的有关规定。

本独立财务顾问认为，本次发行股份购买资产实施中存在的关联交易是严格遵循证监会、交易所以及上市公司公司章程的有关规定，维护了上市公司及其非关联股东的利益。

### **四、是否符合《通知》第四条的要求**

#### **（一）本次资产购买完成后，公司具备股票上市条件**

本次发行对象为公司控股股东上海城投，不会导致公司控制权发生变化。本次资产购买前，上海城投持有上市公司股份 **8.643754** 亿股，占公司股份总数的 **45.87%**。发行后将增加上海城投的持股数量和持股比例：上海城投持有上市公司的股份将增加到 **12.780754** 亿股，占发行后总股本的 **55.61%**。

最近三年内公司无重大违法违规行为，财务会计报告无虚假记载，满足《公司法》、《证券法》以及上证所《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。因此，本次资产购买完成后，公司仍具备继续上市的条件。

#### **（二）本次资产购买完成后，公司具备持续经营能力和盈利能力**

环境集团与置地集团是上海城投旗下主要的经营性资产，具有良好的盈利能力和市场前景。购买目标资产将使公司迅速地、高起点地进入城市环境保护行业和房地产开发行业，依托环境集团与置地集团为平台积极开拓业务，拓展发展空间，从而增强

公司在城市基础设施领域的经营实力，增强公司的可持续发展能力；大幅增加公司的资产规模，优化资产结构，提高公司的盈利能力。本次交易符合国家有关产业政策，且不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形。本次资产购买将增强公司经营的独立性和可持续发展能力，保护广大投资者的利益。

### **（三）本次资产购买所涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况**

本次拟购买的目标资产产权明晰。上海城投拥有的目标资产产权完整、清晰，不存在任何权属争议，未在目标资产对应的股权上设定任何质押，且无任何其它形式的他项权利，不存在将对目标资产造成重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚。

根据目标资产的《公司章程》，本次拟购买的目标资产具有合法的所有权和处置权，目标资产不存在产权纠纷或潜在纠纷，也不存在债权债务纠纷情况。

### **（四）本次资产购买不存在明显损害城投控股和全体股东利益的其他情形**

本次资产购买议案由上市公司董事会提出，聘请合格中介机构根据有关规定出具审计、评估、法律、独立财务顾问等相关报告，并按程序报有关监管部门审批。交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，有关关联方将在股东大会上回避表决，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。发行价格定价公允、合理，没有损害公司非关联股东的利益；资产交易价格按经备案的评估值确定，也不会损害非关联股东的利益。

### **（五）本次资产购买完成后，公司的资产结构得到了调整**

截至 2007 年 9 月 30 日，公司负债总额为 62,500.03 万元，公司的资产负债率为 8.22%，明显偏低。本次资产购买完成后，根据备考财务报表，公司负债总额增加到 988,096.30 万元，公司的资产负债率提高到 50.41%，资产负债率有了较大的提高，但相比较同行业上市公司，资产负债率水平仍在合理范围。

### **（六）本次资产购买完成后，公司存在的关联交易符合公允原则**

上海城投及下属公司与环境集团和置地集团之间所发生的关联交易，关联交易协议的内容符合有关法律、法规的规定。关联交易活动均按照一般市场经济原则进行，执行市场价格。近三年及最近一期进行的关联交易行为是合法、公允的，不存在损害环境集团和置地集团及非关联股东利益的情况。

在公司章程里均规定了规范关联交易的措施，该等措施是合法、有效的并具有可



操作性，且在公司章程中明确了关联交易公允决策的程序。

综上所述，本独立财务顾问认为本次资产购买符合《通知》第四条的要求。

## 五、本次资产购买完成后上市公司市政公用板块的业务经营模式、盈利模式、收入来源、持续经营能力、存在的风险状况的说明

本次资产重组完成后上市公司经营的业务范围在原有水务业务的基础上增加了环境集团从事的环境业务和置地集团从事的房地产开发业务，其中水务业务和环境业务属市政公用板块，其经营模式、盈利模式等情况如下：

### （一）水务业务

上市公司经营的水务业务包括原水业务、自来水业务和污水输送业务三个业务，分别为黄浦江原水供应、闵行自来水供应和合流污水一期污水输送。

#### 1、原水业务

| 项目        | 情况说明   |
|-----------|--|
| 业务经营模式    | 黄浦江原水厂从黄浦江水源地取水，经生产加工制成原水后输送至上海市区三个自来水公司（市北、市南和浦东威立雅等自来水公司）。   |
| 盈利模式和收入来源 | 原水业务的收入和盈利来自于向各自来水公司收取原水费，弥补各项成本费用并实现合理利润。   |
| 持续经营能力    | 黄浦江原水系统目前的运营情况良好，其业务量约占上海中心城区原水供应的 80%，黄浦江原水系统为居民正常生活、城市安全和社会经济发展提供基础保障，具备持续经营能力。  |
| 存在的风险     | 1、水源地所在的黄浦江是开放式的河流系统，存在被外界污染的可能。虽然公司在取水、生产、输送各环节采取了一系列安全防范措施，但如果遭遇类似松花江、无锡太湖的突发污染事件，将对原水系统的正常运转带来较大冲击。<br>2、与国内其他城市相比，上海市水价偏低，由此导致公司盈利能力不高。随着原材料、能源、劳动力等生产成本的上涨，上海市水价若不进行调整，将给公司的原水业务盈利带来不利影响。 |

#### 2、自来水业务

| 项目        | 情况说明  |
|-----------|---|
| 业务经营模式    | 自来水闵行公司下属自来水厂从黄浦江水源地自取水，进行净化处理后输送至闵行区的居民和企事业单位。 |
| 盈利模式和收入来源 | 自来水公司向居民和企事业单位收取自来水费，弥补各项成本费用并实现合理利润。           |
| 持续经营能力    | 自来水闵行公司是上海市闵行区唯一的自来水供应商，是当地居民和企事                |

|       |   |
|-------|---|
|       | 业单位正常生产生活用水的基础保障，公司经营情况正常，债务结构合理，具有持续经营能力。  |
| 存在的风险 | 与国内其他城市相比，上海市自来水水价偏低，且自 2002 年以来一直未进行过调整，由此导致自来水公司盈利能力不高。随着原材料、能源、劳动力等生产成本的上涨，上海市水价如果不能及时调整，将给公司的自来水业务盈利带来不利影响。 |

### 3、污水输送业务

| 项目        | 情况说明  |
|-----------|---|
| 业务经营模式    | 依靠公司拥有的合流污水一期资产，为服务区域内提供污水输送业务。             |
| 盈利模式和收入来源 | 向上海市城市排水有限公司按照协议约定的结算价格收取污水输送费，弥补成本并获取合理利润。 |
| 持续经营能力    | 污水输送业务量稳定，且在服务区域内不存在竞争对象，具备持续经营能力。          |
| 存在的风险     | 如果遭遇重大自然灾害等突发事件，引起排水管网发生故障，可能影响污水正常输送。      |

### （二）环境业务

| 项目        | 情况说明   |
|-----------|--|
| 业务经营模式    | <p>城市生活垃圾的处理环节分为：垃圾收集——垃圾转运——垃圾处置。</p> <p>目前，城市生活垃圾收集基本是由政府环卫局（所）所属作业单位来承担，环境集团主要从事生活垃圾陆上中转运输、卫生填埋及焚烧发电等业务。</p> <p>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辆将压缩后的垃圾转运至处置厂（场），进行焚烧发电或卫生填埋。</p> <p>环境集团经营的生活垃圾处理项目采用 BOT（投资建设—运营—移交）经营方式，由政府授予项目公司特许经营权，在约定的特许经营期内，项目公司负责项目的投资、建设和运营，通过政府采购服务（垃圾处理服务）的方式，项目公司收回投资并获取预期利润。特许经营期满后，项目资产按照约定无偿移交当地政府。垃圾处理业务的特许经营合同一般为 20-30 年。该业务具有经营期限长、投资风险低和区域垄断性等特点。</p> |
| 盈利模式和收入来源 | <p>环境业务的盈利模式主要基于特许经营权协议的相关规定。由于特许经营权协议的保障，环境业务具有较为稳定的盈利模式，即 BOT 项目一旦投入运营，每年会产生稳定的现金流和收益，基本不受经济周期波动的影响。</p> <p>中转运输和卫生填埋业务的盈利模式为：预期利润=政府采购服务支付的垃圾处理费收入-运营成本（含税费）-投资摊销（含利息）</p> <p>焚烧处理业务的盈利模式为：预期利润=（政府采购服务支付的垃圾处理费收入+上网发电收入）-运营成本（含税费）-投资摊销（含利息）</p> <p>政府采购服务价格在特许经营权协议中进行约定，并在协议中约定了调价机制，以消除物价上涨、技术标准、政策和电价变化等因素变动对项目的影响。同时，各地政府均将垃圾处理费列入政府财政支出预算，以确保按期付款。</p>   |

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>环境集团的收入来源为环境集团（包括下属企业）按照特许经营权协议约定的价格，每月按照实际垃圾处理量（如低于约定的最低保底量，以保底量计算）与特许权授予方（一般为政府环卫主管部门）进行结算并确认收入，政府按月付款。焚烧发电业务除上述收入来源外，还包括按照与电力公司签定的《售电协议》约定的上网售电价格，每月按实际上网售电量与电力公司进行结算并确认收入，电力公司按月付款。</p>  |
| 持续经营能力 | <p>1、环境集团从事的生活垃圾处理行业受国家政策重点扶持。我国环卫的“十一五”规划中，“垃圾处理设施”作为政府投资支持的重点领域，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。根据发达国家的经验和数据，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。</p> <p>2、环境集团是一家国内领先的从事生活垃圾中转、卫生填埋、焚烧发电等生活垃圾处理全过程的市场化企业。截至目前，环境集团对生活垃圾中转及处理设施的投资、建设和运营规模居全国第一位，具备了很强的竞争优势。</p> <p>3、环境集团的全国布局和项目储备为公司持续发展提供了良好的基础。环境集团已经在全国率先进行商业化运营布局，其业务范围已由上海市拓展到全国多个重点城市（如成都、南京、青岛、宁波、深圳等），上述重点城市的一批 BOT 项目已经开始建设，未来 2-3 年，随着这些 BOT 项目陆续建成并投入运营，将为环境集团带来稳定的现金流和收益。</p> |
| 存在的风险  | <p>1、城市环境行业的发展状况在较大程度上受到政府政策的影响，环保投入的增减、环境标准的变化、环保执法力度的大小以及行业管理体制的变化等因素都会影响环境行业的市场容量、发展速度、收益水平，进而影响公司的经营业绩。</p> <p>2、环境集团的业务范围已由上海市拓展到全国各地。按照《市政公用事业特许经营管理办法》的规定：“城市供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等行业，依法实施特许经营”，全国各地普遍已经或将要实行市政公用行业的特许经营制度，实施特许经营应通过规定的程序公开向社会招标选择投资者和经营者。尽管环境集团具有较强的竞争优势，但在投标特许经营权时，市场竞争激烈。</p> <p>3、环境集团的服务对象单一，主要是按特许经营权协议为政府提供垃圾处理业务，向政府收取垃圾处理服务费。尽管垃圾处理费已列入各地政府财政支出预算，但如果由于自然灾害等不可抗力或其他原因导致政府财政收入不能按计划完成，将会对公司垃圾处理费的及时收回带来一定风险。</p>   |

## 六、本次资产购买实施后在人员、资产、业务、财务和机构方面与主要股东“五独立”情况

环境集团和置地集团具有完整的资产、组织机构、完善的财务体系、独立运营的业务和人员，本次资产购买完成后，环境集团和置地集团将进入上市公司，与上海城投之间做到人员独立、资产独立完整、财务独立、机构独立和业务独立。

## 七、本次资产购买完成后，上市公司与控股股东及其关联企业之间的同业竞争情况的说明

### （一）水务板块同业竞争情况说明

本次交易完成前后，公司和上海城投的水务业务范围均未发生变化。水务业务中的原水业务、自来水业务、污水业务均属于市政公用板块，其生产经营具有特殊性，具体而言：

#### 1、原水业务

上海市原水生产和供应分为黄浦江原水系统和长江原水系统，其中，黄浦江原水系统资产由公司持有，长江原水系统资产由上海城投持有。原水供应价格由上海市人民政府统一定价，不存在价格竞争。两者水源地不同，输送管线不同，供应范围也有严格的区域划分，因此上市公司与上海城投之间目前在原水业务方面不存在直接的同业竞争。

#### 2、自来水业务

上海城投水务板块中各自来水公司的供水区域明确划分且不存在重复覆盖的区域，具体情况如下表：

| 公司名称           | 股权结构                     | 供水区域                |
|----------------|--------------------------|---------------------|
| 上海市自来水闵行有限公司   | 城投控股 100%                | 上海市西南闵行城区           |
| 上海市自来水市南有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市黄浦江以西、苏州河以南的中心城区 |
| 上海市自来水市北有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市黄浦江以西、苏州河以北的城区   |
| 上海浦东威立雅自来水有限公司 | 水务资产 50%，法国通用水务公司 50%    | 上海市黄浦江以东城市化地区       |
| 上海闵水新桥自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区新桥地区          |
| 上海闵水泗泾自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区泗泾地区          |
| 上海闵水九亭自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区九亭地区          |
| 上海市自来水奉贤有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市奉贤区              |
| 上海金山海川自来水公司    | 上海城投 90%，上海金山自来水有限公司 10% | 上海市金山区              |

由于自来水经营的区域性划分以及供水管网设施地域性分割的自然业态分布特征，公司自来水业务与上海城投及其下属企业之间不存在市场供应的竞争关系。此外，上海市自来水价格由上海市人民政府统一定价，不存在价格竞争。因此，公司自来水业务与上海城投及其关联企业之间不存在直接的同业竞争。

### 3、污水业务

公司所拥有的合流污水一期为污水收集输送管线，与上海城投所拥有的城区、郊区污水处理厂处于产业链中的不同环节，不存在同业竞争；与上海城投所拥有的西干线、合流污水二期两条污水输送干线虽然处于产业链中相同的环节，但污水收集干线服务的区域有明显划分，也不存在直接的同业竞争。

综上，公司和上海城投的水务业务之间不存在直接的同业竞争的情形。

同时，鉴于本次资产重组完成后上市公司的未来发展定位，考虑到上市公司目前经营的水务业务属市政公用行业，上海市供排水价格执行政府定价，未能形成市场化定价机制。上海城投承诺：“在有益于上市公司可持续发展（尤其是持续经营和盈利能力）的前提下，2010年以前通过法定程序将自来水业务（闵行自来水供应）、原水业务（黄浦江原水供应）和污水输送业务（合流污水一期污水输送）调整出上市公司。”

#### （二）环境板块同业竞争情况说明

##### 1、上海城投环境板块企业的基本情况

上海城投环境板块除上市公司之外的各家企业（包括三级子公司）的主营业务情况如下表所示：

| 序号   | 公司名称                 | 股东结构                              | 主营业务                 |
|------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1    | 上海环境实业有限公司（下称“环境实业”） | 上海城投 100%                         | 实业投资                 |
| 1.1  | 上海老港废弃物处置有限公司        | 环境实业 100%                         | 生活垃圾填埋处置             |
| 1.2  | 上海环境物流有限公司           | 环境实业 100%                         | 生活垃圾水上运输             |
| 1.3  | 上海水域环境发展有限公司         | 环境实业 100%                         | 水域保洁                 |
| 1.4  | 上海环境工程技术有限公司         | 环境实业 100%                         | 设备租赁/检修              |
| 1.5  | 上海市环境工程设计科学研究院有限公司   | 环境实业 100%                         | 工程设计/规划/监测           |
| 1.6  | 上海市市容环境卫生汽车运输处       | 环境实业 100%                         | 医疗（危险）废物垃圾<br>陆上收集运输 |
| 1.7  | 上海东飞环境工程服务有限公司       | 环境实业 72%，上海环境工程技术有限公司 18%，邓坤发 10% | 保洁                   |
| 1.8  | 上海环境集运有限公司           | 环境实业 99%，上海环境物流有限公司 1%            | 生活垃圾水上运输             |
| 1.9  | 上海环源实业发展公司           | 环境实业 100%                         | 下岗人员管理               |
| 1.10 | 上海环境科技装备有限公司         | 环境实业 100%                         | 环卫装备，拟关闭             |
| 1.11 | 上海环闵再生能源有限公司         | 环境实业 95%，上海环境科技装备有限公司 5%          | 停建项目                 |
| 1.12 | 上海市市容环境卫生车辆设备厂       | 环境实业 100%                         | 汽车修理，拟关闭             |
| 1.13 | 上海至诚环境服务有限公司         | 环境实业 45% 华生环境（中国）服                | 保洁                   |

|     |                        |  |           |
|-----|------------------------|--|-----------|
|     |                        | 务有限公司 55%                                    |           |
| 2   | 上海市苏州河综合整治建设有限公司       | 上海城投 100%                                    | 项目建设      |
| 2.1 | 上海石洞口城市污水处理管理有限公司      | 上海市苏州河综合整治建设有限公司 80%，上海市政建设工程公司 20%          | 已关闭       |
| 3   | 上海城投环境投资有限公司（下称“环境投资”） | 上海城投 100%                                    | 投资管理      |
| 3.1 | 上海城投徐泾污水处理有限公司         | 环境投资 51%，上海广虹（集团）有限公司 25%，上海青浦徐泾资产经营有限公司 24% | 污水厂运营     |
| 3.2 | 上海城投城桥污水处理有限公司         | 环境投资 100%                                    | 污水厂运营     |
| 3.3 | 上海城投瀛洲生活垃圾处置有限公司       | 环境投资 55%，崇明建投投资发展有限公司 45%                    | 生活垃圾填埋场运营 |
| 3.4 | 上海城投亭南污水处理有限公司         | 环境投资 100%                                    | 污水厂运营     |
| 3.5 | 上海城投亭南管道工程有限公司         | 环境投资 100%                                    | 管网建设      |
| 3.6 | 上海城投绿衍污水管网有限公司         | 环境投资 95%，绿衍国际环保投资有限公司 5%                     | 管网建设      |
| 3.7 | 上海城环水务运营有限公司           | 环境投资 70%，北京桑德环境工程有限公司 20%，上海宇和化学材料有限公司 10%   | 污水厂运营     |
| 3.8 | 上海金山廊下污水处理有限公司         | 环境投资 80%，上海金山水利投资有限公司 10%，上海廊下经济发展有限公司 10%   | 污水厂运营     |
| 3.9 | 上海市固体废弃物处置中心           | 环境投资 100%                                    | 工业危险废弃物处置 |
| 4   | 上海城投环保产业投资管理有限公司       | 上海城投 90%，环境投资 10%                            | 环保项目投资管理  |
| 5   | 上海城投绿化科技发展有限公司         | 上海城投 75%，上海市园林研究所 10%，上海绿泽景观置业有限公司 15%       | 园林、绿化养护   |

## 2、同业竞争情况说明

城市固体废弃物主要包括生活垃圾、医疗废物垃圾和工业废物等，环境集团主要从事城市生活垃圾的处理，包括城市生活垃圾的焚烧和发电、填埋与陆上中转运输等业务。

环境板块中的上海市苏州河综合整治建设有限公司（上表中序号 2）主要从事苏州河综合整治等方面的项目建设，其控股的子公司上海石洞口城市污水处理管理有限公司（上表中序号 2.1，已关闭）从事污水治理业务；上海城投环保产业投资管理有限公司（上表中序号 4）主要从事世行小额贷款环保项目的管理；上海城投绿化科技发展有限公司（上表中序号 5）主要从事园林、绿化养护，上述三家企业及其下属子

公司与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

除上述公司外，环境板块的上海城投环境投资有限公司、上海环境实业有限公司及其下属公司与环境集团及其下属公司是否存在同业竞争情况分析如下：

#### （1）垃圾填埋业务

在垃圾填埋业务方面，除环境集团下属的 2 家企业外，上海老港废弃物处置有限公司（下称“老港废弃公司”）、上海老港生活垃圾处置有限公司（下称“老港公司”）、上海城投瀛洲生活垃圾处置有限公司（下称“瀛洲公司”）和上海市固体废弃物处置中心（下称“固废中心”）亦从事垃圾填埋或处置业务，具体情况如下：

##### A、老港废弃公司

老港废弃公司为上海环境实业有限公司全资子公司，负责上海老港 1-3 期生活垃圾填埋场的运营。截至目前，老港废弃公司的垃圾填埋单元已全部填满，不再具备从事生活垃圾填埋的条件。因此，老港废弃公司已不再从事生活垃圾的填埋处理，目前主要从事 1-3 期垃圾填埋场的封场和后续维护工作，与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

##### B、老港公司

老港公司注册资本为人民币 17,000 万元（实到人民币 17,000 万元），住所为上海市浦东新区梅花路 281 号 A239 室，经营期限自 2004 年 6 月 1 日至 2029 年 5 月 31 日，为中外合资企业。老港公司负责上海老港 4 期生活垃圾填埋场的投资和运营（BOT 项目），其股权结构为：

| 股东名称            | 出资金额（万元） | 持股比例（%） |
|-----------------|----------|---------|
| 上海城投环境投资有限公司    | 6,800    | 40      |
| 香港奥绿思（上海）有限公司   | 5,100    | 30      |
| 英属维尔京群岛宏进控股有限公司 | 5,100    | 30      |
| 合计              | 17,000   | 100     |

截至 2007 年 12 月 31 日，老港公司经审计的总资产为 48,340.91 万元，净资产为 21,488.65 万元，2007 年营业收入为 14,552.87 万元，净利润为 4212.25 万元。经上海立信资产评估有限公司评估，老港公司评估净资产值为 23,640.00 万元。

尽管老港公司也从事生活垃圾填埋业务，但由于上海市垃圾处理业务的垃圾来源地由市环卫局按区域分工，生活垃圾物流由市环卫局统一调度，因此老港公司的垃圾填埋业务与环境集团下属子公司虽属同业，但不直接发生竞争。

同时，老港公司系中外合资企业，老港公司使用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，本次未能整合进入环境集团。

2007年10月25日，上海城投出具了《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的函》，上海城投承诺：“上海城投下属子公司老港公司目前尚在运营中，具体负责上海城区部分生活垃圾的填埋。该公司系中外合资企业，使用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，今年未能整合进入环境集团。本公司承诺待解决世界银行贷款问题后，再将其权益注入原水股份。”

2008年4月11日，老港公司股权转让事宜（上海城投环境投资有限公司持有老港公司的40%股权转让给环境集团）已取得了上海市国资委的行为批复（沪国资委产[2008]199号），转让价格为9,456万元。2008年4月29日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单。根据中外合资企业股权转让的审批程序，本次股权转让行为待外资主管部门批准并办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向环境集团转让上述股权。

#### C、瀛洲公司

瀛洲公司的注册资本为2,200万元，其股权结构为：上海城投环境投资有限公司占55%的股权；崇明建设投资发展有限公司占45%的股权，主营业务为垃圾填埋场运营，经营地为上海市崇明县。

截至2007年12月31日，瀛洲公司经审计的总资产为9,143.18万元，净资产为2,546.08万元，2007年营业收入为788.41万元，净利润为146.67万元。经上海立信资产评估有限公司评估，瀛洲公司评估净资产值为2,533万元。

瀛洲公司的经营地为崇明岛，由于上海市垃圾处理业务的来源地按区域严格分工，瀛洲公司只从事来源于崇明岛的垃圾处理业务，因此瀛洲公司的垃圾填埋业务与环境集团下属子公司虽属同业，但不直接发生竞争。

同时，与上述老港公司情况类似，瀛洲公司亦使用部分世界银行贷款，由于世界银行对项目贷款主体的限制，本次未能整合进入环境集团。

2008年3月20日，上海城投出具了《承诺函》，上海城投承诺：“上海城投下属子公司瀛洲公司目前尚在运营中，具体负责上海市崇明县生活垃圾的填埋。该公司使用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，未能整合进入环境集团。本公司承诺待解决世界银行贷款问题后，再将其权益注入原水股份。”



2008年4月11日，瀛洲公司股权转让事宜（上海城投环境投资有限公司持有瀛洲公司的55%股权转让给环境集团）已取得了上海市国资委的行为批复（沪国资委产[2008]199号），转让价格为1,393.15万元。2008年4月25日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单，本次股权转让行为待办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向环境集团转让上述股权。

#### D、固废中心

固废中心的注册资本为4,400万元，为上海城投环境投资有限公司的全资子公司。

固废中心的主营业务为工业危险废弃物的处置，与环境集团下属子公司的生活垃圾的处置与填埋等业务在处置对象及处理要求等方面存在明显区别。因此，固废中心与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

#### （2）垃圾运输业务

在垃圾运输业务方面，除环境集团下属的5家企业外，环境实业下属的上海环境物流有限公司（前身为事业单位）、上海市市容环境卫生汽车运输处从事垃圾运输业务，上海环境集运有限公司目前负责上海市水上垃圾集装箱运输项目的投资建设，项目建成后将取代上海环境物流有限公司目前所从事的业务（生活垃圾水上散运）。上述三家公司的基本情况如下：

| 序号 | 公司名称           | 股东结构                   | 主营业务             |
|----|----------------|------------------------|------------------|
| 1  | 上海环境物流有限公司     | 环境实业持有100%             | 生活垃圾水上运输         |
| 2  | 上海环境集运有限公司     | 环境实业持有99%，上海环境物流有限公司1% | 生活垃圾水上运输         |
| 3  | 上海市市容环境卫生汽车运输处 | 环境实业持有100%             | 医疗（危险）废物垃圾陆上收集运输 |

各物流企业的服务区域和垃圾运量受上海市环卫局统一调度，上海环境物流有限公司主要从事生活垃圾的水上运输，与环境集团下属公司从事的陆上生活垃圾中转运输之间在运输线路、服务区域上存在明显区别。上海市市容环境卫生汽车运输处主要从事医疗（危险）废物垃圾的收集运输，其作业对象及运输要求等方面与环境集团下属子公司从事的生活垃圾运输存在明显区别。因此，在垃圾运输业务方面，环境板块的其他企业与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

目前，上海环境物流有限公司通过水路将生活垃圾运输至老港公司进行填埋，上海环境集运有限公司负责生活垃圾集装化运输项目建设，项目完工并与政府签署BOT

协议后，将替代上海环境物流有限公司水上垃圾散装运输业务。上海城投承诺：“待上海环境集运有限公司签署 BOT 协议后，将上海环境集运有限公司权益注入上市公司。”

### （三）地产板块同业竞争情况说明

本次重大资产重组完成后，上海城投还拥有的房地产业务主要包括上海中心大厦建设发展有限公司开发的上海中心大厦及上海城投参股的悦城置业开发的悦城项目。

#### 1、上海中心大厦建设发展有限公司开发的上海中心大厦

上海中心大厦建设发展有限公司成立于 2007 年 12 月 5 日，法定代表人为孔庆伟，注册资本 54 亿元，股权结构为：上海城投持有 51%，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持有 45%，上海建工（集团）总公司持有 4%。上海中心大厦建设发展有限公司的主营业务为“上海中心大厦”的开发建设。

上海中心大厦建设发展有限公司刚刚成立，目前尚处于前期规划阶段，相关方案论证正在进行中。“上海中心大厦”建成后将成为上海第一高楼，定位为高档商业办公楼，该物业计划为长期持有性物业，用于对外出租及自用，与置地集团所从事的商品房开发并对外出售的业务模式不同。

“上海中心大厦”预计 2013 年项目完成建设，该项目的前期投入巨大，且建设周期和投资回收期较长，在建设期内若注入上市公司预计对上市公司的财务将会产生较大不利影响，因此本次资产重组未置入上市公司，上海城投承诺：“待上海中心建成后，在获得政府的批准及其他股东同意的前提下，履行国资监管部门审批及相关法律程序后，本公司将其持有的上海中心大厦建设发展有限公司的权益注入上市公司。”

#### 2、上海城投参股悦城置业开发的悦城项目

悦城置业的股权结构为：Hines Shanghai New Jiangwan Development Company Limit（汉斯上海新江湾开发有限公司）持有 70%，置地集团持有 21.81%，上海城投持有 8.19%。悦城置业主要负责上海市新江湾城 C5 地块的开发建设。

本次资产重组过程中，上海城投正在办理将其持有的悦城置业 8.19%的股权转让给置地集团事宜，2008 年 4 月 15 日，上海市国资委出具了《关于上海城投悦城置业有限公司部分国有股权协议转让的批复》（沪国资委产[2008]203 号），同意本次股权转让行为。2008 年 4 月 30 日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单。根据中外合资企业股权转让的审批程序，本次股权转让行为待外资主管部门批准

并办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向置地集团转让上述股权。

#### （四）独立财务顾问的核查意见

水务行业生产经营具有特殊性：产品市场价格由上海市政府统一定价，输送管线及供水管网设施地域性严格分割，因此公司与上海城投及其下属公司之间不存在直接的同业竞争。上海城投已出具《承诺函》，承诺：“在有益于上市公司可持续发展（尤其是持续经营和盈利能力）的前提下，2010年以前通过法定程序将自来水业务（闵行自来水供应）、原水业务（黄浦江原水供应）和污水输送业务（合流污水一期污水输送）调整出上市公司。”

环境板块中，上海城投下属子公司老港公司及瀛洲公司从事于垃圾填埋业务，与本次进入公司的环境集团业务相同，由于上海市垃圾处理业务的垃圾来源地按区域分工，因此老港公司及瀛洲公司与本次进入的环境集团虽属于同业，但不直接发生竞争，同时，由于老港公司及瀛洲公司均使用部分世界银行贷款，受世界银行对项目贷款主体的限制，本次资产重组未能整合进入上市公司。上海城投已出具了《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的函》及《承诺函》，并承诺解决世界银行贷款问题后，再将老港公司及瀛洲公司注入上市公司。该承诺切实可行。截至目前，上述两家公司股权转让事宜已取得上海市国资委的行为批复。

地产板块中，上海城投正在办理将其持有的悦城置业 8.19%的股权转让给置地集团事宜，该股权转让事宜其他股东已放弃优先认购权，悦城置业的评估报告正在上海市国资委进行评估核准，待其审批完成并获外资主管部门批准后，上海城投将完成向置地集团转让上述股权。上海中心大厦建设发展有限公司刚刚成立，目前尚处于前期规划阶段，相关方案论证正在进行中。“上海中心大厦”建成后将成为上海第一高楼，定位为高档商业办公楼，该物业计划为长期持有性物业，用于对外出租及自用，与置地集团所从事的商品房开发并对外出售的业务模式不同。“上海中心大厦”预计 2013 年项目完成建设，该项目的前期投入巨大，且建设周期和投资回收期较长，在建设期内若注入上市公司预计对上市公司的财务将会产生较大不利影响，因此本次资产重组未置入上市公司，上海城投承诺：“待上海中心建成后，在获得政府的批准及其他股东同意的前提下，履行国资监管部门审批及相关法律程序后，本公司将其持有的上海中心大厦建设发展有限公司的权益注入上市公司。”该承诺切实可行。

除上述事项外，上市公司没有因本次资产购买而与上海城投及其下属子公司之间

产生直接的实质性的同业竞争。

## 八、本次资产购买完成后，上市公司与控股股东及其关联企业之间的关联交易情况的说明及规范措施

### （一）资产重组完成前后关联交易情况

公司最近一年又一期备考财务报表披露前、后日常性关联交易情况如下表所示：

| 关联交易类型    | 2006年          |           |                |           |
|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|
|           | 资产重组完成前        |           | 资产重组完成后（备考）    |           |
|           | 金额（元）          | 占同类交易金额比例 | 金额（元）          | 占同类交易金额比例 |
| 销售商品及提供劳务 | 940,254,294.16 | 78.23%    | 966,450,822.97 | 35.47%    |
| 其中：原水业务   | 634,814,540.22 | 100.00%   | 634,814,540.22 | 100.00%   |
| 污水业务      | 283,117,944.48 | 100.00%   | 283,117,944.48 | 100.00%   |
| 自来水业务     | 21,391,809.46  | 7.88%     | 21,391,809.46  | 7.88%     |
| 固废业务      | -              | -         | 0.00           | 0.00%     |
| 其他业务      | 930,000.00     | 7.30%     | 27,126,528.81  | 1.77%     |
| 购买商品及接受劳务 | 50,429,702.94  | 11.69%    | 55,871,215.44  | 3.78%     |
| 其中：原水业务   | 0.00           | 0.00%     | 0.00           | 0.00%     |
| 污水业务      | 40,404,393.00  | 41.10%    | 40,404,393.00  | 41.10%    |
| 自来水业务     | 10,025,309.94  | 7.42%     | 10,025,309.94  | 7.42%     |
| 固废业务      | -              | -         | 235,500.00     | 0.11%     |
| 其他业务      | -              | -         | 5,206,012.50   | 2.45%     |
|           |                |           |                |           |
| 类型        | 2007年1-9月      |           |                |           |
|           | 资产重组完成前        |           | 资产重组完成后（备考）    |           |
|           | 金额（元）          | 占同类交易金额比例 | 金额（元）          | 占同类交易金额比例 |
| 销售商品及提供劳务 | 601,079,543.16 | 67.94%    | 656,210,684.47 | 38.73%    |
| 其中：原水业务   | 371,708,766.60 | 100.00%   | 371,708,766.60 | 100.00%   |
| 污水业务      | 209,790,000.00 | 100.00%   | 209,790,000.00 | 100.00%   |
| 自来水业务     | 18,275,776.56  | 6.71%     | 18,275,776.56  | 6.71%     |
| 固废业务      | -              | -         | 0.00           | 0.00%     |
| 其他业务      | 1,305,000.00   | 4.23%     | 56,436,141.31  | 10.29%    |
| 购买商品及接受劳务 | 82,141,833.71  | 25.32%    | 85,337,271.06  | 10.16%    |
| 其中：原水业务   | 41,220,000.00  | 44.50%    | 41,220,000.00  | 44.50%    |
| 污水业务      | 32,400,000.00  | 54.16%    | 32,400,000.00  | 54.16%    |
| 自来水业务     | 8,521,833.71   | 6.24%     | 8,521,833.71   | 6.24%     |

|      |   |   |              |       |
|------|---|---|--------------|-------|
| 固废业务 | - | - | 2,158,167.35 | 1.28% |
| 其他业务 | - | - | 1,037,270.00 | 0.59% |

从上表可见，公司资产重组完成后，关联交易金额略有上升，但关联交易占同类业务的比例明显下降，2006年及2007年1-9月份，销售商品及提供劳务的关联交易占同类业务的比例分别从资产重组前的78.23%和67.94%下降为资产重组后的35.47%和38.73%，购买商品及接受劳务关联交易占同类业务的比例分别从资产重组前的11.69%和25.32%下降为资产重组后的3.78%和10.16%。从上述关联交易占同类业务比例的下降可以看出，上市公司业务的独立性、完整性得到增强。

## （二）关联交易情况说明

### 1、原有业务的日常性关联交易情况

公司原有业务的日常性关联交易指目前一直存在的公司与上海城投之间就原水销售业务和污水输送业务发生的关联交易，本次资产重组完成前后原有业务的关联交易没有发生变化。公司原有业务发生的关联交易已根据《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》等相关规定，由公司董事会或股东大会审议通过，公司原有业务的关联交易价格公允，未损害上市公司及中小股东的利益。同时，在目前上海市水务行业管理体制未发生变化的情况下，该等关联交易尚无法避免。

### 2、新增业务的日常性关联交易情况

公司新增业务的日常性关联交易主要指本次资产重组完成后，环境集团与关联方之间发生的固废处理业务发生的关联交易。固废业务发生的购买商品及接受劳务的关联交易指环境集团下属环城再生能源公司支付给环境实业下属上海市容环境卫生汽车运输处的残渣运输服务款，该等关联交易金额较少，交易价格公允。

### 3、关联交易定价原则

公司发生的关联交易定价总体原则为：根据行业特点，有政府指导价格的，根据政府指导价格确定；没有政府指导价格的，参照市场或同行业价格水平确定；没有政府指导价格、市场或同行业价格的，以满足交易双方合理的生产经营成本和收益的原则协商定价。

## （三）规范关联交易的措施

为了规范公司与控股股东、实际控制人及其关联公司之间的关联交易，公司制定了以下规范和减少关联交易的措施：

1、公司已经在《公司章程》中制订了规范关联交易的有关条款，对关联交易的决策权限和程序作了具体规定。公司计划 2008 年制订《关联交易管理办法》，进一步规范关联交易的管理。

2、对于历史遗留的、无法避免的关联交易，公司将严格遵守有关法律法规、上海证券交易所股票上市规则及《公司章程》、《关联交易管理办法》的规定，遵循等价、有偿、公平交易的原则，履行合法程序并订立协议或合同，及时进行信息披露，以保证关联交易的公允性。

3、上海城投已出具《避免同业竞争及关联交易承诺函》，就其与公司之间的关联交易事宜作如下承诺：“上海市城市建设投资开发总公司（包括下属子公司，除原水股份及其子公司外）与原水股份之间的关联交易将遵循公允合理原则进行，并履行相关法律法规及原水股份《公司章程》规定的关联交易决策程序，以确保不侵害原水股份权益及中小股东利益。”

#### **（四）独立财务顾问的核查意见**

独立财务顾问认为：公司发生的关联交易活动均按照一般市场经济原则进行，执行市场价格或政府定价。关联交易行为是合法、公允的，不存在损害上市公司及中小股东利益的情况。公司已在公司章程里规定了规范关联交易的措施，该等措施是合法、有效的并具有可操作性，且在公司章程中明确了关联交易公允决策的程序。

### **九、本次资产购买完成后上市公司的公司治理结构**

#### **（一）本次资产购买完成后的组织机构设置**

本次资产购买完成后，公司组织机构的设置和职能将与股份发行购买资产前基本保持不变，各相关职能部门将根据主营业务的变化相应地调整其日常经营活动，以适应公司经营战略调整所带来的变化，保证公司的持续、稳定、健康运营。

#### **（二）本次资产购买完成后的管理层人员安排**

截至目前，公司尚未就本次资产购买完成后调整公司高级管理人员结构事宜进行讨论。

#### **（三）本次资产购买完成后城投控股对子公司的控制**

本次资产购买完成后，公司将拥有环境集团和置地集团各 100%的股权，公司对下属的子公司将拥有绝对控制权。

#### **（四）本次资产购买后城投控股拟采取的完善公司治理结构的措施**

公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关文件的要求不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，并先后制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事工作制度》、《募集资金使用管理办法》和《短期投资管理制度》等管理制度。从总体来看，公司的运作和管理基本符合中国证监会和国家经济贸易委员会联合发布的《上市公司治理准则》的要求。本次资产购买完成后，公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律法规的要求继续完善公司治理结构，规范控股股东行为，强化股东大会、董事会、监事会的职责，建立董事、监事、高级管理人员绩效评价与激励约束机制。

本独立财务顾问认为：公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规定建立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，董事会中的独立董事人数达到三分之一，公司还制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等必要的相关管理制度；本次资产购买完成后，公司将具有维持公司独立运营、保持公司持续发展的经营能力，符合有关上市公司治理准则的要求。

## **十、上市公司最近 12 个月内发生的资产出售、购买、置换交易行为**

根据 2007 年 6 月 7 日公司第五届董事会第十六次会议决议及 2007 年 6 月 29 日公司 2006 年度股东大会决议，公司收回对上海新建设发展有限公司（以下简称“新建设公司”）的投资。

公司自 2000 年 8 月投资新建设公司，截至 2006 年 12 月 31 日，已累计实现收入 86,667 万元，冲减投资成本 39,216 万元，确认投资收益 47,451 万元。上海立信资产评估有限公司已对公司所投资的新建设公司 15.5%的股权进行评估，评估基准日为 2007 年 9 月 30 日，评估值为 77,728.50 万元，其中公司的投资成本为 56,372 万元。上海城投已于 2007 年 12 月 17 日在上海联合产权交易所成功竞买了公司出让的新建设公司 15.5%的股权，并与公司签订了产权交易协议，根据协议，上海城投将向公司以现金方式支付 77,728.50 万元股权转让款。截至 2008 年 3 月 4 日，上海城投已向公司付清所有股权转让款合计 77,728.50 万元。

## **十一、关于本次资产购买风险因素的说明**

### **（一）行业风险**

本次资产购买完成后，上市公司的主营业务将在原水供应、自来水生产和销售、

污水输送基础上，增加了城市环境保护、房地产开发等业务板块。

城市环境保护行业的发展状况在较大程度上受到政府政策的影响，国家能源结构的调整、环保投入的增减、环境标准的变化、环保执法力度的大小以及行业管理体制的变化等因素都会影响环保行业的市场容量、发展速度、收益水平，进而影响公司的经营业绩。

我国房地产业尚处于初级发展阶段，国家和地方政府为引导和规范房地产行业的健康发展，近几年已相继出台相关产业政策、信贷杠杆政策和税收等政策对房地产行业进行宏观调控。一系列国家宏观调控政策、土地管理政策、房地产信贷政策、税收政策等的变化将对公司未来的发展造成一定的影响。

## （二）财务风险

本次资产购买完成后，根据备考财务报表，截至 2007 年 9 月 30 日，公司负债总额由 62,500.03 万元增加到 988,096.30 万元，公司 2007 年 1-9 月的财务费用由 -997.95 万元增加到 6,520.05 万元，对公司形成财务压力，公司存在偿债的风险。本次资产购买完成后，公司的资产负债率从资产购买前的 8.22% 提高为 50.41%，相比较同行业上市公司，本次资产购买完成后公司的资产负债率水平仍在合理范围。

同时，如果市场利率水平进一步上升，可能增加公司未来的利息支出，对公司未来的盈利水平产生不利的影响。

如国家采取进一步的货币紧缩政策，未来银行可能加大收贷力度，严格控制信贷规模，从而将可能增加公司的偿债压力。

## （三）盈利预测相关风险

与本次资产购买有关的盈利预测报告已经安永大华审核并出具了审核报告。盈利预测为公司根据截至盈利预测报告签署日已知的情况和资料，对公司 2007 年度和 2008 年度的经营业绩作出的预测。这些预测基于多种假设，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但其中某些假设的实现可能存在一定的不确定性，投资者在参考盈利预测数据时应关注相关假设予以关注。同时，公司相关年度的实际经营业绩受意外事件等诸多因素的影响，可能对公司相关年度的实际经营业绩造成影响。

## （四）经营风险

本次资产购买完成后本公司经营的业务范围包括水务业务、环境业务和房地产开发业务，水务业务和环境业务范围属于市政公用板块。



对公司经营的水务业务而言，原水业务从黄浦江水源地取水，黄浦江是开放式的河流系统，存在被外界污染的可能。虽然公司在取水、生产、输送等各环节采取了一系列安全防范措施，但如果遭遇类似松花江、无锡太湖的突发污染事件，将对原水系统的正常运转带来较大冲击；与国内其他城市相比，上海市自来水水价偏低，且自 2002 年以来一直未进行过调整，由此导致自来水公司盈利能力不高。随着原材料、能源、劳动力等生产成本的上涨，上海市水价如果不能及时调整，将给公司的自来水业务盈利带来不利影响。

对公司经营的环境业务而言，全国各地普遍已经或将要实行市政公用行业的特许经营制度。按照《市政公用事业特许经营管理办法》的规定：“城市供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等行业，依法实施特许经营”，实施特许经营应通过规定的程序公开向社会招标选择投资者和经营者。尽管环境集团具有较强的竞争优势，但在投标特许经营权时，市场竞争激烈。

#### （五）地产调控政策风险

近年来我国房价水平和房地产投资规模持续快速增长。为引导和规范行业的健康发展，政府接连出台了有针对性的宏观调控政策，这些政策涵盖了金融、税收、土地出让、规划设计、开发建设等房地产业的各个环节，政策重点在于积极推动住房供应结构调整，加大普通住房供应，引导理性住房需求，控制房价过快上涨，以促进房地产业的长远发展。

##### 1、税收政策变动的风险

政府的税收政策，特别是所得税、土地增值税政策等变动情况，直接影响着房地产开发企业的盈利和现金流。2006 年 3 月 6 日，国家税务总局发布了《关于房地产开发业务征收企业所得税的通知》，对房地产开发企业的所得税征收管理进行了进一步的修订。2006 年 12 月 28 日，国家税务总局颁布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，规定从 2007 年 2 月起以房地产开发项目为单位进行土地增值税清算。

经独立财务顾问核查，置地集团已经按照相关要求足额计提了土地增值税，各年度发生额及累计余额分别计入了相应期间并追溯调整至相关年度的利润表及资产负债表中。

另外，置地集团开发的新凯家园、韵意等项目为上海市重大工程配套商品房项目，

根据上海市地方税务局 2007 年 6 月 12 日发布的《关于转发〈财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知〉和〈财政部国家税务总局关于土地增值税普通标准住宅有关政策的通知〉的通知》（沪地税地[2007]24 号）的相关规定：“对按本市有关规定建设并出售的配套商品房和中低价普通商品房暂不实行预征办法。”置地集团开发的配套商品房项目暂未按照 1%的预缴率对土地增值税进行了预缴。

## 2、土地管理政策变化的风险

土地市场的供求关系及土地价格受国家的土地政策影响较大。土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。土地供给成本方面，2006 年 11 月，财政部、国土资源部、中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。

另外，根据《中华人民共和国土地管理法》、《关于促进节约集约用地的通知》等文件的有关规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。若超出合同约定的动工开发时间一定期限的，将面临被征收土地闲置费、无偿收回土地使用权或被征缴闲置土地增值地价的风险。预计未来国家将继续执行严格的土地政策，即从严控制土地供应和从严执行土地政策，土地出让总量减少，这对于未来的市场供求将产生重大影响。

置地集团凭借多年的土地一级开发经验，在土地储备公开出让政策下，具有先发优势，公司现有土地储备可满足公司的开发需求，但土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，使公司面临难以以合适的价格取得经营开发所需土地的风险，进而提高公司房地产开发的成本。

## 3、套型比例限制引发的项目开发和销售风险

2006 年 5 月 29 日，国务院办公厅下发了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，明确了对不同住房供应结构的税收、信贷、土地供应等措施，以及有关住房供应结构的“90/70”等政策，2008 年 1 月 3 日，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）对审查调整各类相关规划和用地标准进行了强调。

置地集团从事的房地产开发业务中，部分业务为配套商品房的建设，置地集团已在中小户型住宅开发方面积累了丰富的经验。但是，今后置地集团如果不能借助自身

的创新研发优势，不断推出适销对路而且符合政策要求的产品，仍有可能在项目设计、开发或销售环节面临风险。

#### 4、金融调控政策变化的风险

近年来，国家坚持从紧的货币政策，对房地产金融政策亦实施了系列调控政策，包括对房地产开发企业的信贷政策、消费者购房贷款政策。自2003年9月至2008年6月，政府20次上调银行存款准备金率（由6%上调到17.5%）。自2004年10月至2007年12月，政府9次上调贷款利率，一年期贷款基准利率由5.31%提高到7.47%。上述政策的调整提高了公司资金的使用成本。针对房地产开发企业，根据中国人民银行货币从紧的政策意图，2007年年底，中国银监会已经明确要求各地商业银行要控制针对房地产企业的贷款额度，由原来每年确定一次全年贷款的发放额，改为按季度确定并发放房地产企业的贷款。针对个人购房，2007年9月27日，中国人民银行、中国银监会发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，规定已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍。

偏紧的货币政策提高了公司资金的使用成本，而针对房地产行业的金融调控政策的变化对置地集团的项目开发贷款、个人住房贷款、个人住房公积金贷款等方面都会产生重大的影响，进而影响公司资金保障、资金成本、商品房销售等，给公司经营带来风险。

本次资产重组完成后，置地集团进入上市公司平台，公司今后将加强对资本市场研究，建立多元化投融资体系，充分发挥资本市场直接融资的功能，改变置地集团目前融资渠道单一的局面。

### （六）管理风险

#### 1、运营管理风险

本次资产购买完成后，上市公司的主营业务将在原水供应、自来水生产和销售、污水输送基础上，增加了城市环境保护、房地产等业务板块，现有上市公司管理层是否拥有集团化运作和管理能力，能否迅速适应这一变化，对公司稳定经营和持续发展具有重要影响。

上市公司经营管理团队可能发生的变化，该团队的经营管理水平、对上市公司日常运作的规范性等均存在一定的不确定因素，并有可能影响上市公司的整体经营效

益。

## 2、业务整合风险

本次资产购买完成后本公司业务在原有的原水、自来水供水和污水输送业务的基础上增加了城市环境保护和房地产开发业务，即增加了环境集团从事的城市生活垃圾的处理业务和置地集团从事的房地产开发业务。本次资产购买在为公司带来新的盈利增长点及发展空间的同时，本次资产购买完成后如何梳理各业务之间的关系，能否对各业务板块进行优势整合以发挥协同效应和规模优势，对公司的运营管理带来一定挑战，同时也给公司带来了业务整合风险。

## 3、大股东控制风险

上海城投在本次发行前持有公司有表决权的股份 864,375,405 股，占公司股本总额的 45.87%，处于相对控股地位；发行后将增加上海城投的持股数量和持股比例：上海城投持有上市公司的股份将增加到 12.780754 亿股，占发行后总股本的 55.61%。将处于绝对控股地位。如果上海城投利用其控股地位，直接或通过对公司董事会的影响干预公司的正常经营管理，有可能损害公司和中小股东的利益。

## 十二、提请投资者的关注事项

### （一）环境集团和置地集团是否存在尚未取得权证情况的说明

#### 1、环境集团及下属公司是否存在尚未取得权证情况的说明

①关于上海环城再生能源有限公司（以下简称“上海环城公司”）房地产权证情况的说明

上海环城公司为环境集团的全资子公司，截至目前，上海环城公司的简易房和厂外水泵房未持有房地产证，简易房和厂外水泵房的评估情况如下：

| 房屋名称 | 建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 账面净值(元)      | 评估净值(元)      |
|------|-----------------------|--------------|--------------|
| 简易房  | 64.00                 | 42,035.28    | 40,711.30    |
| 水泵房  | 71.30                 | 1,378,605.93 | 1,450,624.56 |

A、简易房属于临时建筑，根据《城市房地产权属登记管理办法》，临时建筑无需进行房地产权属登记。

B、厂外水泵房系上海环城公司利用租赁土地（占地面积 330 平方米）建设的冷却水源取水枢纽，上海环城公司于 2001 年 8 月 15 日与上海市嘉定区江桥镇人民政府签署了《协议书》，就上海环城公司租用该等土地建设取水枢纽事宜进行了约定，该

协议的期限自 2001 年 8 月 15 日至 2031 年 12 月 31 日。

上述冷却水源取水枢纽的建设已取得上海市建委沪建规（2000）第 0452 号《关于上海江桥生活垃圾焚烧厂工程初步设计（工程技术部分）的批复》、嘉定区水利局嘉水（1999）第 35 号《关于上海江桥生活垃圾焚烧厂申请在新槎浦河建取水枢纽组的批复》。

上海市市容环境卫生管理局与上海环城公司于 2006 年 6 月 26 日签署的《上海江桥生活垃圾焚烧厂特许经营权协议》约定，特许经营期满，上海环城公司应当将垃圾焚烧厂以及附属于该厂固定资产的所有权益，包括但不限于设施、器材、厂房以及土地使用权无偿移交给上海市市容环境卫生管理局或其指定的执行机构。

上述厂外取水泵房的用地已取得土地所有者的同意，取水项目的建设取得了必需的许可，按照特许经营协议约定特许经营期满该取水泵房应无偿移交给上海市市容环境卫生管理局或其指定的执行机构，上海环城公司未办理取水泵房的房地产权利证书不影响上海环城公司对上述厂外取水泵房的使用。

②关于上海环境油品发展有限公司（以下简称“油品公司”）房地产权证情况说明

油品公司为环境集团的全资子公司，根据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（沪东洲资评报字第 DZ070589111 号）记载，截至评估报告基准日（2007 年 9 月 30 日），油品公司尚有配电房、油泵房和综合房未取得权证，其评估情况如下：

| 房屋名称 | 建筑面积(M <sup>2</sup> ) | 账面净值(元)    | 评估净值(元)    |
|------|-----------------------|------------|------------|
| 配电房  | 43.0                  | 34,438.67  | 43,266.60  |
| 油泵房  | 45.0                  | 11,259.48  | 13,716.00  |
| 综合房  | 216.4                 | 294,977.28 | 214,430.40 |

经核查：A、上述房屋所用土地使用权为上海环源实业发展有限公司下属企业上海三林降解树脂品公司（“三林树脂公司”）所有，三林树脂公司持有相应的房地产证。后三林树脂公司注销，其资产及负债由上海环源实业发展有限公司承继。B、油品公司与上海环源实业发展有限公司于 2008 年 3 月 18 日签署《协议书》，约定：油品公司将上表所列的房屋按照评估值作价转让给上海环源实业发展有限公司，并由上海环源实业发展有限公司负责办理相应权证；同时，上海环源实业发展有限公司同意租赁上述房屋给油品公司长期使用。油品公司有权依据上述《协议书》租赁使用上述房屋。

综上，基于上述房屋将根据《协议书》转让给上海环源实业发展有限公司，油品公司有权依据上述《协议书》租赁使用上述房屋。

## 2、关于置地集团及下属公司是否存在尚未取得权证情况的说明

置地集团应该办理权证变更而目前未办理权证变更的房地产为“西江湾路 162—166 号底层商铺”。该处房产房屋建筑面积 547.7 平方米，调整后账面价值为 2,464,650 元，评估价值为 5,093,610 元。该处房产为置地集团下属子公司上海城投置业服务有限公司（以下简称“置业服务公司”）的子公司——上海建玮置业发展有限公司（以下简称“建玮置业公司”）投资开发，后建玮置业公司关闭清算时，其资产和负债由置业服务公司承继，该房产并入置业服务公司，但置业服务公司尚未完成权证变更手续。

鉴于建玮置业公司关闭清算时候的资产和负债由置业服务公司承继，上述“西江湾路 162—166 号底层商铺”房产的所有权也应当属于置业服务公司，置业服务公司应当办理将该处房产权利人变更为置业服务公司的登记手续；同时，鉴于置业服务公司系该处房产的实际所有权人和实际占有人，该等权利人变更的登记手续未办理并不影响置业服务公司对该处房产的实际使用。目前，置业服务公司正在办理产证变更手续，同时，上海城投于 2008 年 3 月 20 日承诺：“上海城投将督促置地集团办理西江湾路 162—166 号底层商铺的权证的权利人变更手续，若该等变更事宜在原水股份本次发行股份购买资产暨重大资产重组完成日，即原水股份完成受让目标资产股权完成工商变更登记之日起六个月内未完成，上海城投将补偿上市公司因此而遭受的损失或将该处房产购回。”

上述产证的权利人变更不存在实质性法律障碍，上海城投提出的保证措施切实可行。

除上述情况外，置地集团开发的项目均按项目实际开发进度办理和取得相应的权证。

## （二）环境置业投资三林懿德房地产项目的基本情况

懿德房地产开发项目规划用地面积为 177.78 公顷（合 2,666.7 亩），目前已签署土地出让合同、取得土地使用权证的地块合计 225,844.8 平方米（合 338.77 亩）。为取得懿德房地产 44%的股权及项目的前期开发运作，自 2004 年至评估基准日，环境集团下属企业——环境置业已为该项目投入 1,324,649,349.01 元，该预付款在环境

置业的预付账款科目核算。

由于其它股东关于前期开发费用承担及股东资金投入方式、进度等事项尚需进一步协商和落实，环境置业持有懿德房地产 44%股权的工商登记手续至今未能办理，环境置业是否能完成持有懿德房地产 44%股权的全部程序存在不确定性；同时，懿德房地产项目规划用地面积为 177.78 公顷（合 2,666.7 亩），其中 225,844.8 平方米（合 338.77 亩）已取得土地使用权证并主要用于配套商品房的开发建设，懿德房地产能否取得剩余土地的相关权证进行后续开发亦存在不确定性。

鉴于三林懿德项目存在的上述风险，该项目注入上市公司将给上市公司带来较大风险，为保障上市公司的利益，2008 年 4 月 10 日，上海城投与环境置业签署了《三林懿德项目预付款转让协议》，协议约定上海城投以现金方式受让环境置业的该笔预付帐款及环境置业签署的与懿德房地产项目相关的一揽子协议中的全部权利和义务，转让对价为与预付款等同的金额+预付款自 2007 年 10 月 1 日至交付日期间的后续实际支付成本，上海城投应当在协议签署日起的 7 个工作日内向环境置业支付预付款等同金额的 30%，余款在中国证监会上市公司并购重组委员会审核通过公司本次资产收购行为后 7 个工作日内付清。同时，由上海城投就上述余款的支付向环境置业出具银行保函。

协议同时约定，如果三林懿德小区项目继续按照政府批文和一揽子协议实施，则环境置业有权回购转让标的，回购的对价为：转让对价+后续实际支付成本。

2008年4月16日，上海城投已向环境置业支付款项39,740万元（约为该笔预付款的30%）；2008年4月18日，交通银行股份有限公司上海分行向环境置业出具了不可撤销的《保函》，约定就上海城投与环境置业签署的《三林懿德项目预付款转让协议》进行担保，最大担保金额不超过92,750万元，保函有效期至2008年10月18日；2008年5月8日，上海城投向环境置业支付款项927,249,349.01元（约为该笔预付款的70%），至此，上海城投已向环境置业支付了全部款项合计1,324,649,349.01元。

独立财务顾问认为，上述协议保证了重组后不会因该预付款对上市公司带来财产损失，且上海城投具备履行上述协议的财务能力。该处置方式保证了该笔预付款的安全，保障了上市公司及全体股东的利益。

### 十三、对本次资产购买的总体评价

（一）本次资产购买所涉资产均已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产

评估事务所的审计和评估，所涉资产的价格均以经国资委核准的评估值为基准，评估价值客观、公允。

（二）本次资产购买完成后，城投控股仍具备股票上市的条件；具有持续经营能力；本次交易涉及的资产产权清晰，不存在债权债务纠纷的情况；不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

（三）本次资产购买完成后，上市公司的主营业务将从原水、自来水和污水输送，进一步增加了城市环境环保、房地产开发的业务，符合国家相关的产业政策。

（四）上海城投下属子公司老港公司目前尚在运营中，具体负责上海城区部分生活垃圾的填埋。该公司系中外合资企业，使用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，今年未能整合进入环境集团。上海城投承诺待解决世界银行贷款问题后，再将其权益注入上市公司。

2007年10月25日，上海城投出具了《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的函》，上海城投承诺：“除上述需解决事项外，上海城投（包括上海城投下属不包括原水股份及其子公司）将来不会直接或间接从事与原水股份及其子公司相同或类似的业务，以避免对原水股份及其子公司的生产经营构成业务竞争。”

（五）本次股份发行购买的资产，既有特许经营权项目，具有签约期长、现金流稳定、违约风险小等特点的环保业务，同时又有土地储备较多、盈利能力较强的房地产业务，本次资产购买完成后，上市公司的经营业绩有望得到进一步的提升，有较好的发展前景。

（六）对本次资产购买可能存在的风险，公司已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次资产购买的客观评判。

经核查，本独立财务顾问认为：本次资产购买符合国家有关法律、法规和政策的规定，体现了公平、公正、公开的原则，符合上市公司和全体股东的利益，不会损害非关联股东的利益，对全体股东公平、合理。



## 第六节 备查文件

- 1、公司第五届董事会第二十二次会议决议、第二十三次会议决议
- 2、公司独立董事关于本次非公开发行股票的意见
- 3、公司与上海城投签订的《以资产认购股份合同》、《股权转让协议》《以资产认购股份合同补充协议》、《股权转让协议补充协议》
- 4、众华沪银出具的环境集团最近三年及一期审计报告
- 5、安永大华出具的置地集团最近三年及一期审计报告
- 6、众华沪银出具的公司备考财务报表
- 7、安永大华出具的盈利预测审核报告
- 8、上海东洲出具的环境集团的《资产评估报告书》
- 9、上海财瑞出具的置地集团的《企业价值评估报告书》
- 10、上海金茂凯德律师事务所出具的《上海城投控股股份有限公司非公开发行股票暨重大资产重组之法律意见书》

（以下为关于上海城投控股股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）之独立财务顾问报告签字盖章页）

法定代表人（或授权代表）：

申银万国证券股份有限公司

二〇〇八年六月二十六日

上海城投控股股份有限公司

非公开发行股票暨重大资产重组

之

法律意见书

上海金茂凯德律师事务所  
关于上海城投控股股份有限公司  
非公开发行股票暨重大资产重组之  
法律意见书

致：上海城投控股股份有限公司

敬启者：

(释 义)

除非另有说明，本法律意见书中下列词语具有以下特定涵义：

**本所：** 上海金茂凯德律师事务所

**本所律师：** 参与本次非公开发行的本所方晓杰律师和杨营川律师

**公司、城投控股、发行人：** 上海城投控股股份有限公司（原名上海市原水股份有限公司）

**上海城投：** 上海市城市建设投资开发总公司

**环境集团：** 上海环境集团有限公司

**置地集团：** 上海城投置地（集团）有限公司

**股东大会：** 上海城投控股股份有限公司的股东大会

**董事会：** 上海城投控股股份有限公司的董事会

**监事会：** 上海城投控股股份有限公司的监事会

**中国证监会：** 中国证券监督管理委员会

**公司章程：** 上海城投控股股份有限公司章程

《公司法》：《中华人民共和国公司法》

《证券法》：《中华人民共和国证券法》

《公司登记管理条例》：《中华人民共和国公司登记管理条例》

《发行管理办法》：《上市公司证券发行管理办法》

《发行管理办法实施细则》：《上市公司非公开发行股票实施细则》

《第25号准则》：《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第25号——上市公司非公开发行股票预案和发行情况报告书》

《重组通知》：《中国证券监督管理委员会关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》

《编报规则第12号》：《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》

## （引 言）

上海金茂凯德律师事务所（以下简称“本所”）根据与上海城投控股股份有限公司签订的聘请律师协议，指派方晓杰律师、杨营川律师（以下简称“本所律师”）作为公司非公开发行股票暨重大资产重组（以下简称“本次非公开发行股票暨重大资产重组”）事宜的特聘法律顾问。本所律师根据《证券法》、《公司法》、《发行管理办法》、《发行管理办法实施细则》、《第25号准则》、《重组通知》，参照《编报规则第12号》的规定，以及其他现行法律、法规和规范性文件的规定，审核公司提供的与本次非公开发行股票暨重大资产重组事宜有关的决议、批文及相关文件和材料，就本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和本所律师对现行法律、法规和规范性文件的理解，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

本所根据《证券法》、《发行管理办法》、《发行管理办法实施细则》、《第25号准则》、《重组通知》的规定和参照《编报规则第12号》的要求，对公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的合法性及与本次发行有重大影响的法律问题发表法律意见。

本法律意见书并不对有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。本法律意见书中若对有关会计报表、审计报告和资产评估报告中某些数据和结论予以引述，并不意味着本所及本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。对于这些文件的内容，本所以及本所律师并不具备核查和作出评价的适当资格。

本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对公司的行为和本次申请的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本所得到公司的书面保证，保证公司提供给本所律师的所有文件及相关资料均是真实的、完整的、有效的，无任何隐瞒、遗漏和虚假之处。

对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件和有关人员的陈述以及从有关政府主管部门官方途径所获取的信息出具法律意见。

本法律意见书仅供公司为本次非公开发行股票暨重大资产重组之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为公司本次非公开发行股票暨重大资产重组所必备的法定文件，随同其他材料一并上报，并依法对出具的法律意见承担责任。

本所律师同意在经过本所律师对有关申请文件的内容进行审阅和确认后，公司可以部分或全部在申请文件中自行引用或按中国证监会审核要求引用法律意见书的内容，但公司作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

## 目 录

- 一、 本次非公开发行股票暨重大资产重组的批准和授权
- 二、 公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的主体资格
- 三、 本次非公开发行股票暨重大资产重组的特定对象
- 四、 本次非公开发行股票暨重大资产重组所涉及的资产
- 五、 本次非公开发行股票暨重大资产重组的相关协议
- 六、 本次非公开发行股票暨重大资产重组的实质条件
- 七、 公司的设立、公司的股本及其演变
- 八、 关联交易及同业竞争
- 九、 公司的重大资产变化及收购兼并
- 十、 诉讼、仲裁或行政处罚
- 十一、 信息披露事项
- 十二、 其他需要说明的事项
- 十三、 结论意见

## (正文)

### 一、本次非公开发行股票暨重大资产重组的批准和授权

1、公司于2007年10月25日召开第五届董事会第二十二次会议，会议审议通过了《关于非公开发行股票方案的议案》和《关于提请2007年第一次临时股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票暨重大资产重组具体相关事宜的议案》等议案。

(1)《关于非公开发行股票方案的议案》主要内容如下：

① 发行方式：非公开发行。

② 发行类型：本次发行的股票种类为人民币普通股（A股）。

③ 股票面值：人民币1.00元/股。

④ 发行数量：不少于 2.6 亿股不超过 4.8 亿股（含上下限），具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会确定。

⑤ 发行价格：本次非公开发行的定价基准日为公司本次非公开发行 A 股股票的首次董事会决议公告日，发行价格为 15.61 元/股，即定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价（定价原则为定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量），最终发行价格尚需公司股东大会批准。

⑥ 发行对象及认购方式：本次非公开发行的发行对象为公司控股股东上海市城市建设投资开发总公司。

本次购买目标资产采取本公司向上海城投非公开发行股票与支付现金相结合的方式，其中支付现金的金额约为目标资产总价值的 10%。公司向上海城投非公开发行不少于 2.6 亿股不超过 4.8 亿股（含上下限）股票。按照目标资产的预估值（约为人民币 77 亿元），则原水股份需向上海城投支付现金约 7.7 亿元。公司最终发行股数和支付现金金额将根据评估事务所对目标资产的评估结果并获国资部门核准的数据确定。

⑦ 锁定期安排：本次向公司控股股东非公开发行的股份自本次发行结束之



日起，三十六个月内不得转让。

⑧ 发行前滚存未分配利润安排：公司在本次非公开发行实施前滚存的未分配利润将由本次发行完成后的新老股东共享。

⑨ 公司股票在定价基准日至发行日期间若发生除权、除息等情形，发行数量和发行价格的调整。

在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为  $P_0$ ，每股送股或转增股本数为  $N$ ，每股增发新股或配股数为  $K$ ，增发新股价或配股价为  $A$ ，每股派息为  $D$ ，调整后发行价格为  $P_1$ （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

⑩ 本次发行决议有效期：自公司股东大会审议通过本次非公开发行股票暨重大资产重组的议案之日起十二个月内有效。

(2)《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象非公开发行股票相关事宜的议案》的主要内容如下：

为提高工作效率，根据有关法律法规以及公司章程，拟提请 2007 年第一次临时股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票暨重大资产重组具体相关事宜。具体如下：

① 授权公司董事会按照股东大会审议通过的发行方案，根据具体情况制定和实施本次非公开发行股票暨重大资产重组的具体方案，其中包括发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格等具体事宜；

② 授权公司董事会决定并聘请参与本次非公开发行股票中介机构，签署与本次发行及股权认购有关的一切协议和文件，包括但不限于保荐协议、聘用中介机构的协议等；

③ 授权公司董事会办理本次非公开发行申报事项；

④ 授权公司董事会根据本次非公开发行的结果，修改《公司章程》相应条款及办理工商变更登记；

⑤ 授权公司董事会在本次非公开发行完成后，办理本次非公开发行的股票在上海证券交易所上市事宜；

⑥ 如证券监管部门对非公开发行政策有新的规定，授权公司董事会根据证券监管部门新的政策规定，对本次具体发行方案作相应调整；

⑦ 在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，授权公司董事会办理与本次非公开发行有关的其他事项；

⑧ 本授权自股东大会审议通过后12个月内有效。

2、2007年11月28日，上海市国有资产监督管理委员会出具了《关于上海市原水股份有限公司定向增发股份有关问题的批复》（“沪国资委产[2007]802号”），批准了本次非公开发行股票暨重大资产重组行为。

3、公司于2007年12月3日召开第五届董事会第二十三次会议，会议审议通过了《关于审议<上海市原水股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书（草案）>的议案》、《关于批准有关审计报告及盈利预测报告的议案》和《关于审议<上海市原水股份有限公司非公开发行A股股票预案的补充公告>的议案》等议案。

4、上海市国有资产监督管理委员会于2007年12月13日出具《关于上海环境集团有限公司整体资产评估项目的核准通知》（沪国资评核[2007]35号）及《关于上海城投置地（集团）有限公司整体资产评估项目的核准通知》（沪国资评核[2007]36号），分别核准了环境集团与置地集团的资产评估。

5、公司于2007年12月20日召开2007年第一次临时股东大会会议，会议审议

通过了《关于非公开发行股票方案的议案》、《关于提请2007年第一次临时股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票暨重大资产重组具体相关事宜的议案》及《关于非公开发行股票与支付现金相结合的方式收购资产暨重大资产重组（关联交易）的议案》等全部议案。

本所律师已核查了公司上述董事会、股东大会的会议通知、会议签名册、会议议案、会议决议和会议记录。

综上所述，本所律师经核查后认为：

（1）公司于2007年10月25日召开的第五届董事会第二十二次会议、于2007年12月3日召开的第五届董事会第二十三次会议及于2007年12月20日召开2007年第一次临时股东大会会议是依照公司章程规定的程序作出的。根据我国现行法律、法规、规范性文件以及公司章程的规定，上述董事会、股东大会召开的程序合法有效。

（2）根据《公司法》、《证券法》和公司章程的规定，本所律师认为，上述董事会、股东大会决议的内容合法有效。

（3）公司本次非公开发行股票暨重大资产重组行为及相关资产评估已取得上海市国有资产监督管理委员会核准，该等核准依法有效。

（4）公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的申请尚需取得中国证监会核准。

（5）本次非公开发行暨重大资产重组尚待取得中国证监会豁免关于上海城投向公司其他股东要约收购的义务。

## 二、公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的主体资格

1、公司经上海市建设委员会“沪建经（92）第 657 号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制成立股份有限公司，并在上海市工商行政管理局注册登记，于 1992 年 9 月 9 日取得营业执照。1992 年，经

中国人民银行上海市分行“（92）沪人金股字第 51 号”文批准，城投控股发行股票 66,243 万元，计 6,624.3 万股，每股面值 10 元；公司发行的人民币普通股股票（A 股）流通部分于 1993 年 5 月 18 日在上海证券交易所上市交易。

2、上海城投控股股份有限公司是依据中国法律成立的股份有限公司（上市），公司已于 2006 年 4 月 14 日实施了股权分置改革方案。公司注册地址为上海市浦东新区北艾路 1540 号，法定代表人为孔庆伟，注册资本为人民币 1,884,395,014 元。公司经营范围为：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，技术开发咨询和服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务。

3、城投控股已经通过上海市工商行政管理局2006年度工商年检。根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》，城投控股依法存续，迄今为止，城投控股未出现需要终止的情形。

综上所述，本所律师认为，公司的设立和存续符合《公司法》、《公司登记管理条例》以及其他法律、法规的规定，公司具备本次非公开发行股票暨重大资产重组的主体资格。

### 三、本次非公开发行股票暨重大资产重组的特定对象

1、公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的发行对象为上海城投。

2、上海城投成立于 1992 年 7 月，经上海市工商行政管理局核准，领取企业法人营业执照。公司住所为上海市浦东南路 500 号，注册资本为人民币 204.05939 亿元，法定代表人为孔庆伟，经营范围为：城市建设投资、项目投资、参股经营、咨询服务、房地产开发经营、建筑和装饰材料、设备贸易、实业投资。

经本所律师审查，未发现上海城投有需要终止的情形，上海城投依法有效存

续。本所律师认为，公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的特定对象符合《重组通知》、《发行管理办法》、《发行管理办法实施细则》、《第25号准则》以及其他法律、法规的规定。

#### 四、本次非公开发行股票暨重大资产重组所涉及的资产

根据本次非公开发行股票暨重大资产重组方案，公司拟通过非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买上海城投持有的环境集团100%股权及置地集团100%股权，公司与上海城投已经就上述交易签署了《以资产认购股份合同》及其补充协议、《股权转让协议》及其补充协议。

##### （一）目标资产

目标资产包括如下：

##### 1、环境集团100%股权

上海环境集团有限公司，注册资本人民币十二亿八千万元，实收资本人民币十二亿八千万元，住所为上海市浦东南路1525号5、6楼，经营期限自2004年6月28日至不约定期限，公司类型为一人有限责任公司（法人独资），经营范围为：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，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。法定代表人为金纪昌。上海城投目前持有环境集团100%股权。

环境集团历史延续情况如下：

##### （1）环境集团的设立

环境集团是根据上海市国有资产监督管理委员会于2004年6月24日出具的沪国资委事（2004）251号《关于同意组建上海环境集团有限公司的批复》组建，公司性质为国有独资有限责任公司，由上海市国有资产监督管理委员会作为出资

人，注册资本为人民币 8 亿元。

环境集团是在上海振环实业总公司和上海市废弃物处置公司截至 2003 年底的净资产的基础上组建成立，根据上海市国有资产监督管理委员会出具的环境集团 2004 年 6 月 24 日《企业国有资产占有产权登记表》，环境集团注册资本为 8 亿元人民币，出资人为上海市国有资产监督管理委员会，上述注册资本由上海市工商行政管理局直接予以登记。

环境集团于 2004 年 6 月 28 日经上海市工商行政管理局登记开业。

本所律师审阅了环境集团设立的相关文件，本所律师认为环境集团设立经工商机关登记，环境集团依法有效设立。

## **(2) 环境集团历史沿革过程中的历次变更**

### **第一次变更：增加注册资本（人民币 8 亿元至人民币 12.8 亿元）**

根据环境集团 2004 年 12 月 15 日董事会决议，同意以资本公积金转增实收资本，将注册资本从人民币 8 亿元增加至人民币 12.8 亿元。

2005 年 4 月 22 日，上海公正会计师事务所有限公司出具编号为沪公约(2005)第 363 号《验资报告》，载明截至 2005 年 4 月 20 日，环境集团已将资本公积金人民币 4.8 亿元转增实收资本，增资后注册资本为人民币 12.8 亿元。

环境集团此次增资于 2005 年 5 月 18 日经上海市工商行政管理局准予变更登记。

本所律师审阅了环境集团此次增资的相关文件，本所律师认为环境集团此次增资依法履行了验资程序及工商变更登记程序，此次增资依法有效。

### **第二次变更：股东变更（国有资产划转）**

根据上海市国有资产监督管理委员会 2006 年 8 月 8 日出具的沪国资委事（2006）693 号文《关于同意上海环境集团有限公司国有资产划转的函》，同意将环境集团国有资产划转到上海市城市建设投资开发总公司。本次划转的国有资产额为人民币 1,536,050,457.04 元（财务基准日为 2005 年 12 月 31 日）。

环境集团此次股东变更于 2007 年 1 月 22 日经上海市工商行政管理局准予变更登记。

本所律师审阅了环境集团此次股东变更（国有资产划转）的相关文件，本所律师认为环境集团此次股东变更（国有资产划转）依法履行了国有资产划转审批程序及工商变更登记程序，此次股东变更（国有资产划转）依法有效。

## 2、置地集团100%的股权

上海城投置地（集团）有限公司，注册资本人民币一十五亿元，实收资本人民币一十五亿元，住所为上海市淞沪路98号1605室，经营期限自1996年11月27日至2026年11月26日，公司类型为一人有限责任公司（法人独资），经营范围为：房地产开发、经营，物业管理。（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。法定代表人为王志强。上海城投目前持有置地集团100%股权。

置地集团历史延续情况如下：

### （1）置地集团的设立

置地集团原名为上海新江湾城开发有限公司，是根据上海市建设委员会《关于同意成立上海新江湾城开发有限公司的批复》（沪建经（96）第 0881 号）组建，由上海市城市建设投资开发总公司与上海市政动迁用房建设有限公司（上海市城市建设投资开发总公司下属公司）共同出资设立。

1996 年 11 月 22 日，上海建设审计师事务所就上海新江湾城开发有限公司出资情况出具了《验资报告》（沪建审（96）第 059 号）。根据该验资报告，截至

1996年11月22日上海新江湾城开发有限公司已收到股东的出资共计人民币5000万元，其中上海市城市建设投资开发总公司出资人民币4750万元，占注册资本的95%；上海市政动迁用房建设有限公司出资人民币250万元，占注册资本5%。

上海新江湾城开发有限公司于1996年11月27日经上海市虹口区工商行政管理局登记开业。

本所律师审阅了上海新江湾城开发有限公司设立的相关文件，本所律师认为上海新江湾城开发有限公司设立履行了相应的验资程序，经工商机关登记，上海新江湾城开发有限公司依法有效设立。

## **(2) 置地集团存续过程中的历次变更**

### **第一次变更：股东变更**

2003年8月21日，上海市城市建设投资开发总公司（甲方）与上海金城投资咨询公司（乙方）（上海市杨浦区政府下属公司）签订编号为03120980《上海市产权交易合同》，约定甲方将拥有的上海新江湾城开发有限公司51%的股权有偿转让给乙方，转让价格为人民币2550万元。

此次股东变更于2003年8月25日经上海市工商行政管理局杨浦分局予以核准。

本所律师审阅了上海新江湾城开发有限公司此次变更的相关文件，本所律师认为此次变更履行了相应的审批程序，经工商机关登记，此次变更依法有效。

### **第二次变更：变更公司名称、股东变更及增资（人民币5000万元至人民币5亿元）**

名称变更（上海新江湾城开发有限公司名称变更为上海城投置地有限公司）



2003年6月5日，上海市工商行政管理局出具的编号为01200306030541《企业名称变更核准通知书》规定，同意变更企业名称为上海城投置地有限公司。

#### 股东变更

2003年11月6日，上海金城投资咨询公司（甲方）与上海市城市建设投资开发总公司（乙方）签订编号为03121374《上海市产权交易合同》，约定甲方将拥有的上海新江湾城开发有限公司51%的股权有偿转让给乙方，转让价格为人民币2550万元。

#### 增资

根据上海城投置地有限公司2003年11月6日股东会决议，同意该公司注册资本由人民币5000万元增加至人民币5亿元。2003年11月13日，上海复兴明方会计师事务所有限公司为本次增资出具了编号为复会师验（2003）第232号验资报告，载明截至2003年11月13日，上海城投置地有限公司已收到新增注册资本45000万元，变更后的累计注册资本为人民币50000万元，股权结构为：上海市城市建设投资开发总公司出资47500万元，占注册资本95%；上海城投资产经营有限公司（原上海市政动迁用房建设有限公司）出资2500万元，占注册资本5%。

上述股东变更及增资事项于2003年11月28日经上海市工商行政管理局杨浦分局予以核准。

本所律师审阅了上海城投置地有限公司此次变更的相关文件，本所律师认为此次变更履行了相应的验资程序，工商变更登记程序，此次变更依法有效。

**第三次变更：**名称变更（上海城投置地有限公司变更为上海城投置地（集团）有限公司）

根据上海市工商行政管理局2005年5月13日出具的《企业名称变更核准通知书》，上海城投置地有限公司更名为上海城投置地（集团）有限公司。

本所律师认为，此次名称变更经工商机关核准，依法有效。

#### **第四次变更：增资（人民币 5 亿元至人民币 15 亿元）**

根据置地集团 2006 年 7 月 24 日股东会决议，上海市城市建设投资开发总公司对置地集团增资人民币 10 亿元，增资后置地集团注册资本为人民币 15 亿元。

2006 年 9 月 20 日，上海众华沪银会计师事务所有限公司就此次增资出具了编号为沪众会字（2006）第 2170 号验资报告，载明截至 2006 年 9 月 19 日，置地集团已收到新增资本合计人民币 10 亿元。变更后累计注册资本人民币 15 亿元，其中：上海市城市建设投资开发总公司出资 147500 万元，占出资比例 98.33%；上海城投资产经营有限公司出资 2500 万元，占出资比例 1.67%。

此次变更经上海市工商行政管理局核准。

本所律师审阅了置地集团此次变更的相关文件，本所律师认为此次变更履行了相应的验资程序，工商变更登记程序，此次变更依法有效。

#### **第五次变更：股东变更（国有产权划拨）**

根据 2007 年 9 月 13 日上海市城市建设投资开发总公司《关于城投置地集团变更为城投总公司全资子公司的批复》（沪城投[2007]466 号），同意将上海城投资产经营有限公司持有置地集团的 1.67% 的股权划拨给上海市城市建设投资开发总公司，划拨后，置地集团成为上海市城市建设投资开发总公司全资子公司。

此次变更于 2007 年 9 月 14 日经上海市工商行政管理局核准。

本所律师审阅了置地集团此次变更的相关文件，本所律师认为此次变更履行了相应的审批程序，工商变更登记程序，此次变更依法有效。

经本所律师适当核查并经上海城投确认，上述目标资产均为上海城投合法拥有的资产，该等资产之上未有冻结、查封或者设定抵押、质押或者任何其他第三方权利的情形。

## （二）资产评估

具有证券业务相关资格的评估机构上海东洲资产评估有限公司已对环境集团整体资产进行了评估，具有证券业务相关资格的评估机构上海财瑞资产评估有限公司已对置地集团整体资产进行了评估。上海东洲资产评估有限公司于2007年11月12日出具了“沪东洲资评报字第DZ070589111号”《上海环境集团有限公司整体资产评估项目评估报告书》；上海财瑞资产评估有限公司于2007年11月16日出具了“沪财瑞评报（2007）3-156号”《上海城投置地（集团）有限公司企业价值评估报告书》。上海市国有资产监督管理委员会已于2007年12月13日出具《关于上海环境集团有限公司整体资产评估项目的核准通知》（沪国资评核[2007]35号）及《关于上海城投置地（集团）有限公司整体资产评估项目的核准通知》（沪国资评核[2007]36号），分别核准了环境集团与置地集团的资产评估。

## （三）目标资产的重大事项

### 1、目标资产所涉及的公司权益情况

本次目标资产为环境集团100%的股权、置地集团100%的股权。目标资产及其重要控股、参股企业情况详见附件一。经本所律师适当核查并经上海城投确认，目标资产均经依法批准设立并有效存续，已通过最近一次年检，不存在足以影响本次非公开发行的重大诉讼、仲裁等事项。

### 2、目标资产所涉及的土地使用权和房屋以及房地产开发情况

目标资产所涉及的土地使用权和房屋情况及相关法律意见详见附件二，目标资产置地集团所涉及的房地产开发情况（即置地集团下属控股企业房地产开发项目）及相关法律意见详见附件三。

### 3、目标资产环境集团所涉及的特许经营项目情况

目标资产环境集团所涉及的特许经营项目情况（即环境集团下属控股企业特许经营项目）及相关法律意见详见附件四。

#### （四）本次非公开发行股票暨重大资产重组所涉及的债权债务处理

本次非公开发行股票暨重大资产重组是采取公司通过非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买上海城投持有的环境集团100%股权及置地集团100%股权，不涉及重大债权、银行债务的转移或承担问题。

综上，本所律师认为：

（1）上海城投向城投控股投入目标资产不存在实质性法律障碍。

（2）就上海城投拟投入的环境集团100%的股权和置地集团100%的股权而言，尚待在本次非公开发行暨重大资产重组获批后办理股东变更的工商变更登记手续。

### 五、本次非公开发行股票暨重大资产重组的相关协议

城投控股与上海城投于 2007 年 10 月 25 日签署了关于本次重大资产重组的《以资产认购股份合同》、《股权转让协议》，并于 2007 年 12 月 3 日签署了《以资产认购股份合同补充协议》、《股权转让协议补充协议》，该等合同/协议对本次非公开发行股票暨重大资产重组的相关事项作了规定。

经本所律师审查，本所律师认为，《以资产认购股份合同》、《股权转让协议》、《以资产认购股份合同补充协议》、《股权转让协议补充协议》的签署主体有权签署该等合同/协议，该等合同/协议的内容和形式合法、有效，合同/协议项下的权利或义务与合同/协议主体依据其他的法律文件所享有的权利或承担的义务不存

在冲突，该等合同/协议合法、有效，符合《重组通知》、《合同法》、《发行管理办法实施细则》、《第 25 号准则》及有关法律、法规和规范性文件对非公开发行股票、重大资产重组协议的形式和实质内容的要求。

## 六、本次非公开发行股票暨重大资产重组的实质条件

本所律师依据法律、法规和规范性文件的规定，逐条对照审查了公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的实质条件，本所律师认为公司本次非公开发行股票暨重大资产重组已经具备了如下条件：

1、根据公司2007年第一次临时股东大会会议决议，本次非公开发行价格根据以下原则确定：本次非公开发行的定价基准日为公司本次非公开发行A股股票的首次董事会决议公告日，发行价格为15.61元/股，即定价基准日前20个交易日公司A股股票交易均价（定价原则为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量），最终发行价格尚需公司股东大会批准。因此，本所律师据此认为，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。

2、根据公司 2007 年第一次临时股东大会会议决议及上海城投承诺，本次非公开发行的发行对象为上海城投；锁定期安排如下：本次向公司控股股东非公开发行的股份自本次发行结束之日起，36 个月内不得转让。

同时，上海城投承诺如本次以资产认购股份成功，自本次发行结束之日起 36 个月内不转让上海城投原持有和本次将增持的上海城投控股股份有限公司股份，共计 1,278,075,405 股股份。

因此，本所律师据此认为，本次非公开发行的发行对象符合《管理办法》第三十七条规定；本次发行的股份自发行结束之日起，控股股东上海城投认购的股份，符合“三十六个月内不得转让”的规定。

3、经本所律师核查及公司确认：

- (1) 公司不存在权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；
- (2) 公司及其下属子公司不存在违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- (3) 公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责；
- (4) 公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；
- (5) 公司最近一年及一期财务会计报告不存在被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；
- (6) 公司不存在严重损害投资者的合法权益和社会公共利益的其他情形。

此外，根据本所律师核查及公司确认，本次发行未导致公司控制权发生变化。

综上所述，本所律师认为，公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的上述条件符合《发行管理办法》第三十八条和第三十九条的具体规定。公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的实施符合《重组通知》的规定。

## 七、公司的设立、公司的股本及其演变

1、公司经上海市建设委员会“沪建经（92）第 657 号”文批准，由上海市自来水公司水源厂和月浦水厂长江引水部分组成并改制成立股份有限公司，并在上海市工商行政管理局注册登记，于 1992 年 9 月 9 日取得营业执照。1992 年，经中国人民银行上海市分行“（92）沪人金股字第 51 号”文批准，城投控股发行股票 66,243 万元，计 6,624.3 万股，每股面值 10 元；公司发行的人民币普通股股票（A 股）流通部分于 1993 年 5 月 18 日在上海证券交易所上市交易。

2、经本所律师核查，公司设立过程中有关验资等事项履行了必要程序。

3、经本所律师核查，本所律师认为，公司设立的程序、方式符合当时法律、法规和规范性文件的规定，并得到有权部门的批准。

4、公司设立后历次股本变动情况如下：

(1) 1992 年公司公开发行 A 股，发行后，公司股本结构为：

| 股份类别                     | 持股数量（股）    | 占总股本比例（%） |
|--------------------------|------------|-----------|
| 一、尚未流通股份                 | 63,868,330 | 96.42     |
| 国家股                      | 48,993,010 | 73.96     |
| 募集法人股                    | 14,875,320 | 22.46     |
| 二、流通股份                   | 2,374,680  | 3.58      |
| 人民币普通股(包括<br>45 万股内部职工股) | 2,374,680  | 3.58      |
| 三、股份总数                   | 66,243,010 | 100       |

注：全部股份为人民币 10 元面值。

(2) 1993 年 5 月，公司 A 股面值由 10 元人民币拆细为 1 元人民币，拆细后，公司股本结构为：

| 股份类别     | 持股数量（股）     | 占总股本比例（%） |
|----------|-------------|-----------|
| 一、尚未流通股份 | 638,683,300 | 96.42     |
| 国家股      | 489,930,100 | 73.96     |
| 募集法人股    | 148,753,200 | 22.46     |
| 二、流通股份   | 23,746,800  | 3.58      |
| 人民币普通股   | 23,746,800  | 3.58      |
| 三、股份总数   | 662,430,100 | 100       |

(3) 1993 年 11 月按每 1 股配 3 股的比例配股，配股后公司股本结构：

| 股份类别     | 持股数量（股）     | 占总股本比例（%） |
|----------|-------------|-----------|
| 一、尚未流通股份 | 752,400,400 | 88.79     |
| 国家股      | 489,930,100 | 57.82     |
| 募集法人股    | 262,470,300 | 30.97     |
| 二、流通股份   | 94,987,200  | 11.21     |
| 人民币普通股   | 94,987,200  | 11.21     |
| 三、股份总数   | 847,387,600 | 100       |

(4) 1996 年 2 月按每 10 股配 3 股转配 7 股的比例配股，配股后公司股本结构：

| 股份类别     | 持股数量（股）     | 占总股本比例（%） |
|----------|-------------|-----------|
| 一、尚未流通股份 | 879,029,440 | 87.68     |
| 国家股      | 580,840,100 | 57.9      |

|        |               |       |
|--------|---------------|-------|
| 募集法人股  | 263,329,643   | 26.3  |
| 转配股    | 34,859,697    | 3.48  |
| 二、流通股份 | 123,483,360   | 12.32 |
| 人民币普通股 | 123,483,360   | 12.32 |
| 三、股份总数 | 1,002,512,800 | 100   |

(5) 1997 年公司按每 10 股配 8 股转配 10 股的比例配股，配股后公司股本结构：

| 股份类别     | 持股数量（股）       | 占总股本比例（%） |
|----------|---------------|-----------|
| 一、尚未流通股份 | 1,267,369,999 | 85.08     |
| 国家股      | 780,840,100   | 52.42     |
| 募集法人股    | 265,439,387   | 17.82     |
| 转配股      | 221,090,512   | 14.84     |
| 二、流通股份   | 222,270,048   | 14.92     |
| 人民币普通股   | 222,270,048   | 14.92     |
| 三、股份总数   | 1,489,640,047 | 100       |

(6) 1998 年公司按每 10 股派送红股 1.245 股，公积金转赠 0.255 股，送股后公司股本结构：

| 股份类别     | 持股数量（股）       | 占总股本比例（%） |
|----------|---------------|-----------|
| 一、尚未流通股份 | 1,457,475,499 | 85.08     |
| 国家股      | 897,966,115   | 52.42     |
| 募集法人股    | 305,255,295   | 17.82     |
| 转配股      | 254,254,089   | 14.84     |
| 二、流通股份   | 255,610,876   | 14.92     |
| 人民币普通股   | 255,610,876   | 14.92     |
| 三、股份总数   | 1,713,086,375 | 100       |

(7) 2000 年公司按每 10 股派送红股 1 股（派发红利 1 元），送股后公司股本结构：

| 股份类别     | 持股数量（股）       | 占总股本比例（%） |
|----------|---------------|-----------|
| 一、尚未流通股份 | 1,603,223,050 | 85.08     |
| 国家股      | 987,762,727   | 52.42     |
| 募集法人股    | 335,780,825   | 17.82     |
| 转配股      | 279,679,498   | 14.84     |
| 二、流通股份   | 281,171,964   | 14.92     |
| 人民币普通股   | 281,171,964   | 14.92     |
| 三、股份总数   | 1,884,395,014 | 100       |



(8) 2000年10月,公司279,679,498股转配股获准在上海证券交易所上市流通,具体如下:

| 股份类别     | 持股数量(股)       | 占总股本比例(%) |
|----------|---------------|-----------|
| 一、尚未流通股份 | 1,323,543,552 | 70.24     |
| 国家股      | 987,762,727   | 52.42     |
| 募集法人股    | 335,780,825   | 17.82     |
| 二、流通股份   | 560,851,462   | 29.76     |
| 人民币普通股   | 560,851,462   | 29.76     |
| 三、股份总数   | 1,884,395,014 | 100       |

(9)公司2006年4月实施股权分置改革,股权分置改革后公司股本结构如下:

| 股份类别         | 持股数量(股)       |
|--------------|---------------|
| 一、有限售条件的流通股份 | 1,200,156,230 |
| 国家股          | 864,375,405   |
| 募集法人股        | 335,780,825   |
| 二、无限售条件的流通股份 | 684,238,784   |
| 人民币普通股       | 684,238,784   |
| 三、股份总数       | 1,884,395,014 |

(10)截至2007年9月30日,公司的股权结构情况如下:

| 股份类别      | 数量(股)         | 占总股本的比例(%) |
|-----------|---------------|------------|
| 一、有限售条件股份 |               |            |
| 国有法人持股    | 770,155,655   | 40.87      |
| 二、无限售条件股份 |               |            |
| 人民币普通股    | 1,114,239,359 | 59.13      |
| 三、股份总数    | 1,884,395,014 | 100.00     |

综上,经本所律师核查验证,公司历次股权变动合法、合规、真实、有效,所有涉及股本变动的法律文件及手续完备。

## 八、关联交易及同业竞争

### (一) 公司本次非公开发行股票暨重大资产重组前发生的关联交易

1、公司的关联方如下：

- (1) 持有公司5%股权的公司股东及公司实际控制人。
- (2) 公司控股股东控制及参股的公司。
- (3) 公司的合营、联营公司。

2、各关联方概况如下：

(1) 截至 2007 年 9 月 30 日，存在控制关系的关联方

| 企业名称              | 注册地址                      | 主营业务                   | 与本公司关系 | 经济性质   | 法定代表人 |
|-------------------|---------------------------|------------------------|--------|--------|-------|
| 上海市城市建设投资开发总公司    | 上海浦东南路 500 号              | 城市建设投资、建设承包、项目投资、参股经营  | 控股股东   | 国有独资公司 | 孔庆伟   |
| 上海原水房地产开发经营公司     | 上海浦东北艾路 1540 号            | 房地产开发经营销售              | 全资子公司  | 其他     | 邱柏华   |
| 上海原水工贸公司          | 上海浦东北艾路 1540 号            | 金属、化工、建材               | 全资子公司  | 其他     | 吴守培   |
| 上海市自来水闵行有限公司      | 上海闵行区江川路 2009 号           | 自来水制造供应销售给水及排管设计安装水质分析 | 全资子公司  | 有限责任公司 | 朱国治   |
| 上海自来水闵行养护管道工程有限公司 | 上海闵行区江川路 1800 号 4 幢 401 室 | 管道铺设、维修                | 控股子公司  | 有限责任公司 | 沈勤汉   |

(2) 截至 2007 年 9 月 30 日，不存在控制关系的关联方情况

| 关联方名称           | 与本公司关系 |
|-----------------|--------|
| 上海水务资产经营发展有限公司  | 集团兄弟公司 |
| 上海市自来水市北有限公司    | 集团兄弟公司 |
| 上海市自来水市南有限公司    | 集团兄弟公司 |
| 上海浦东威立雅自来水有限公司  | 集团兄弟公司 |
| 上海市城市排水有限公司     | 集团兄弟公司 |
| 上海市城市排水市中运营有限公司 | 集团兄弟公司 |
| 上海自来水建设有限公司     | 集团兄弟公司 |
| 上海闵水泗泾自来水厂      | 集团兄弟公司 |
| 上海闵水九亭自来水厂      | 集团兄弟公司 |
| 上海闵水新桥自来水厂      | 集团兄弟公司 |
| 上海申水水处理设备有限公司   | 集团兄弟公司 |
| 上海有源汽车修理厂       | 集团兄弟公司 |
| 上海有源实业有限公司      | 集团兄弟公司 |
| 上海市南自来水设备成套公司   | 集团兄弟公司 |

|                  |        |
|------------------|--------|
| 上海市自来水市南实业发展有限公司 | 集团兄弟公司 |
| 上海水表厂            | 集团兄弟公司 |
| 上海自来水给水设备工程有限公司  | 集团兄弟公司 |
| 上海自来水管线工程有限公司    | 集团兄弟公司 |
| 上海申淼汽车销售有限公司     | 集团兄弟公司 |

3、经本所律师核查并经公司确认，公司近三年的关联交易已按照相关信息披露制度进行披露，公司与其他关联方之间不存在应披露而未披露的关联交易行为。

4、本所律师经核查后认为，公司根据现行关联交易决策制度和中国证监会的有关规定，确认近三年及最近一期进行的关联交易是公允和合法的，未损害公司及非关联股东利益，该等确认行为是合法有效的。

经本所律师核查，公司与关联方之间的关联交易活动均按照一般市场经济原则进行，关联交易活动的条件和内容公平、公正、合理。

5、为保护中小股东的利益，公司已经在公司章程里规定了规范关联交易的措施，本所认为这些措施是合法、有效的并具有可操作性；公司已经在公司章程中明确了关联交易公允决策的程序。

综上所述，本所律师认为：

(1) 公司正在执行的关联交易协议的内容符合有关法律、法规的规定。

(2) 公司与关联方之间的关联交易活动均按照一般市场经济原则进行，执行市场价格。公司近三年及最近一期进行的关联交易行为是合法、公允的，不存在损害公司及非关联股东利益的情况。

(3) 公司已经在公司章程里规定了规范关联交易的措施，该等措施是合法、有效的并具有可操作性；公司已经在公司章程中明确了关联交易公允决策的程序。

## (二) 同业竞争

### (1) 水务板块同业竞争情况说明

本次交易完成前后，公司和上海城投的水务业务范围均未发生变化。水务业务中的原水业务、自来水业务、污水业务均属于市政公用板块，其生产经营具有特殊性，具体而言：

#### ①原水业务

上海市原水生产和供应分为黄浦江原水系统和长江原水系统，其中，黄浦江原水系统资产由城投控股持有，长江原水系统资产由上海城投持有。原水供应价格由上海市政府统一定价，不存在价格竞争。两者水源地不同，输送管线不同，供应范围也有严格的区域划分，因此上市公司与上海城投之间目前在原水业务方面不存在直接的同业竞争。

#### ②自来水业务

上海城投水务板块中各自来水公司的供水区域明确划分且不存在重复覆盖的区域，具体情况如下表：

| 公司名称           | 股权结构                     | 供水区域                |
|----------------|--------------------------|---------------------|
| 上海市自来水闵行有限公司   | 城投控股 100%                | 上海市西南闵行城区           |
| 上海市自来水市南有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市黄浦江以西、苏州河以南的中心城区 |
| 上海市自来水市北有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市黄浦江以西、苏州河以北的城区   |
| 上海浦东威立雅自来水有限公司 | 水务资产 50%，法国通用水务公司 50%    | 上海市黄浦江以东城市化地区       |
| 上海闵水新桥自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区新桥地区          |
| 上海闵水泗泾自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区泗泾地区          |
| 上海闵水九亭自来水厂     | 水务资产 100%                | 上海市松江区九亭地区          |
| 上海市自来水奉贤有限公司   | 水务资产 100%                | 上海市奉贤区              |
| 上海金山海川自来水公司    | 上海城投 90%，上海金山自来水有限公司 10% | 上海市金山区              |

由于自来水经营的区域性划分以及供水管网设施地域性分割的自然业态分布特征，城投控股自来水业务与上海城投及其下属企业之间不存在市场供应的竞争关系。此外，上海市自来水价格由上海市政府统一定价，不存在价格竞争。因此，城投控股自来水业务与上海城投及其关联企业之间不存在直接的同业竞争。

#### ③污水业务

城投控股所拥有的合流污水一期为污水收集输送管线，与上海城投所拥有的城区、郊区污水处理厂处于产业链中的不同环节，不存在同业竞争；与上海城投

所拥有的西干线、合流污水二期两条污水输送干线虽然处于产业链中相同的环节，但污水收集干线服务的区域有明显划分，也不存在直接的同业竞争。

综上，城投控股和上海城投的水务业务之间不存在直接的同业竞争的情形。

同时，鉴于本次资产重组完成后上市公司的未来发展定位，考虑到上市公司目前经营的水务业务属市政公用行业，上海市水价基本由政府统一定价，未能形成市场化定价机制。上海城投承诺：“在有益于上市公司可持续发展（尤其是持续经营和盈利能力）的前提下，2010年以前通过法定程序将自来水业务（闵行自来水供应）、原水业务（黄浦江原水供应）和污水输送业务（合流污水一期污水输送）调整出上市公司。”

## （2）环境板块同业竞争情况说明

### ①上海城投环境板块企业的基本情况

上海城投环境板块除上市公司之外的各家企业（包括三级子公司）的主营业务情况如下表所示：

| 序号   | 公司名称                 | 股东结构                                  | 主营业务             |
|------|----------------------|---------------------------------------|------------------|
| 1    | 上海环境实业有限公司（下称“环境实业”） | 上海城投 100%                             | 实业投资             |
| 1.1  | 上海老港废弃物处置有限公司        | 环境实业 100%                             | 生活垃圾填埋处置         |
| 1.2  | 上海环境物流有限公司           | 环境实业 100%                             | 生活垃圾水上运输         |
| 1.3  | 上海水域环境发展有限公司         | 环境实业 100%                             | 水域保洁             |
| 1.4  | 上海环境工程技术有限公司         | 环境实业 100%                             | 设备租赁/检修          |
| 1.5  | 上海市环境工程设计科学研究院有限公司   | 环境实业 100%                             | 工程设计/规划/监测       |
| 1.6  | 上海市市容环境卫生汽车运输处       | 环境实业 100%                             | 医疗（危险）废物垃圾陆上收集运输 |
| 1.7  | 上海东飞环境工程服务有限公司       | 环境实业 72%，上海环境工程技术有限公司 18%，邓坤发 10%     | 保洁               |
| 1.8  | 上海环境集运有限公司           | 环境实业 99%，上海环境物流有限公司 1%                | 生活垃圾水上运输         |
| 1.9  | 上海环源实业发展公司           | 环境实业 100%                             | 下岗人员管理           |
| 1.10 | 上海环境科技装备有限公司         | 环境实业 100%                             | 环卫装备，拟关闭         |
| 1.11 | 上海环闵再生能源有限公司         | 环境实业 95%，上海环境科技装备有限公司 5%              | 停建项目             |
| 1.12 | 上海市市容环境卫生车辆设备厂       | 环境实业 100%                             | 汽车修理，拟关闭         |
| 1.13 | 上海至诚环境服务有限公司         | 环境实业 45% 华生环境（中国）服务有限公司 55%           | 保洁               |
| 2    | 上海市苏州河综合整治建设有限公司     | 上海城投 100%                             | 项目建设             |
| 2.1  | 上海石洞口城市污水处理管理有限公司    | 上海市苏州河综合整治建设有限公司 80%，上海市政建设工程有限公司 20% | 已关闭              |

|     |                        |  |           |
|-----|------------------------|--|-----------|
| 3   | 上海城投环境投资有限公司(下称“环境投资”) | 上海城投 100%                                    | 投资管理      |
| 3.1 | 上海城投徐泾污水处理有限公司         | 环境投资 51%,上海广虹(集团)有限公司 25%,上海青浦徐泾资产经营有限公司 24% | 污水厂运营     |
| 3.2 | 上海城投城桥污水处理有限公司         | 环境投资 100%                                    | 污水厂运营     |
| 3.3 | 上海城投瀛洲生活垃圾处置有限公司       | 环境投资 55%, 崇明建投投资发展有限公司 45%                   | 生活垃圾填埋场运营 |
| 3.4 | 上海城投亭南污水处理有限公司         | 环境投资 100%                                    | 污水厂运营     |
| 3.5 | 上海城投亭南管道工程有限公司         | 环境投资 100%                                    | 管网建设      |
| 3.6 | 上海城投绿衍污水管网有限公司         | 环境投资 95%, 绿衍国际环保投资有限公司 5%                    | 管网建设      |
| 3.7 | 上海城环水务运营有限公司           | 环境投资 70%, 北京桑德环境工程有限公司 20%, 上海宇和化学材料有限公司 10% | 污水厂运营     |
| 3.8 | 上海金山廊下污水处理有限公司         | 环境投资 80%, 上海金山水利投资有限公司 10%, 上海廊下经济发展有限公司 10% | 污水厂运营     |
| 3.9 | 上海市固体废弃物处置中心           | 环境投资 100%                                    | 工业危险废弃物处置 |
| 4   | 上海城投环保产业投资管理有限公司       | 上海城投 90%, 环境投资 10%                           | 环保项目投资管理  |
| 5   | 上海城投绿化科技发展有限公司         | 上海城投 75%, 上海市园林研究所 10%, 上海绿泽景观置业有限公司 15%     | 园林、绿化养护   |

## ②同业竞争情况说明

城市固体废弃物主要包括生活垃圾、医疗废物垃圾和工业废物等，环境集团主要从事城市生活垃圾的处理，包括城市生活垃圾的焚烧和发电、填埋与陆上中转运输等业务。

环境板块中的上海市苏州河综合整治建设有限公司（上表中序号 2）主要从事苏州河综合整治等方面的项目建设，其控股的子公司上海石洞口城市污水处理管理有限公司（上表中序号 2.1，已关闭）从事污水治理业务；上海城投环保产业投资管理有限公司（上表中序号 4）主要从事世行小额贷款环保项目的管理；上海城投绿化科技发展有限公司（上表中序号 5）主要从事园林、绿化养护，上述三家企业及其下属子公司与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

除上述公司外，环境板块的上海城投环境投资有限公司、上海环境实业有限公司及其下属公司与环境集团及其下属公司是否存在同业竞争情况分析如下：

### A、垃圾填埋业务

在垃圾填埋业务方面，除环境集团下属的 2 家企业外，上海老港废弃物处置有限公司（下称“老港废弃公司”）、上海老港生活垃圾处置有限公司（下称“老港公司”）、上海城投瀛洲生活垃圾处置有限公司（下称“瀛洲公司”）和上海市

固体废弃物处置中心（下称“固废中心”）亦从事垃圾填埋或处置业务，具体情况如下：

#### **a、老港废弃公司**

老港废弃公司为上海环境实业有限公司全资子公司，负责上海老港 1-3 期生活垃圾填埋场的运营。截至目前，老港废弃公司的垃圾填埋单元已全部填满，不再具备从事生活垃圾填埋的条件。因此，老港废弃公司已不再从事生活垃圾的填埋处理，目前主要从事 1-3 期垃圾填埋场的封场和后续维护工作，与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

#### **b、老港公司**

老港公司注册资本为人民币 17,000 万元（实到人民币 17,000 万元），住所为上海市浦东新区梅花路 281 号 A239 室，经营期限自 2004 年 6 月 1 日至 2029 年 5 月 31 日，为中外合资企业。老港公司负责上海老港 4 期生活垃圾填埋场的投资和运营（BOT 项目），其股权结构为：

| 股东名称            | 出资金额（万元） | 持股比例（%） |
|-----------------|----------|---------|
| 上海城投环境投资有限公司    | 6,800    | 40      |
| 香港奥绿思（上海）有限公司   | 5,100    | 30      |
| 英属维尔京群岛宏进控股有限公司 | 5,100    | 30      |
| 合计              | 17,000   | 100     |

截至 2007 年 12 月 31 日，老港公司经审计的总资产为 48,340.91 万元，净资产为 21,488.65 万元，2007 年营业收入为 14,552.87 万元，净利润为 4212.25 万元。经上海立信资产评估有限公司评估，老港公司评估净资产值为 23,640.00 万元。

尽管老港公司也从事生活垃圾填埋业务，但由于上海市垃圾处理业务的垃圾来源地由市环卫局按区域分工，生活垃圾物流由市环卫局统一调度，因此老港公司的垃圾填埋业务与环境集团下属子公司虽属同业，但不直接发生竞争。

同时，老港公司系中外合资企业，老港公司使用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，本次未能整合进入环境集团。

2007 年 10 月 25 日，上海城投出具了《避免与上市公司同业竞争和规范关联交易的函》，上海城投承诺：“上海城投下属子公司老港公司目前尚在运营中，具体负责上海城区部分生活垃圾的填埋。该公司系中外合资企业，使用部分世界

银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，今年未能整合进入环境集团。本公司承诺待解决世界银行贷款问题后，再将其权益注入原水股份。”

2008年4月11日，老港公司股权转让事宜（上海城投环境投资有限公司持有老港公司的40%股权转让给环境集团）已取得了上海市国资委的行为批复（沪国资委产[2008]199号），转让价格为9,456万元。2008年4月29日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单。根据中外合资企业股权转让的审批程序，本次股权转让行为待外资主管部门批准并办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向环境集团转让上述股权。

### **c、瀛洲公司**

瀛洲公司的注册资本为2,200万元，其股权结构为：上海城投环境投资有限公司占55%的股权；崇明建设投资发展有限公司占45%的股权，主营业务为垃圾填埋场运营，经营地为上海市崇明县。

截至2007年12月31日，瀛洲公司经审计的总资产为9,143.18万元，净资产为2,546.08万元，2007年营业收入为788.41万元，净利润为146.67万元。经上海立信资产评估有限公司评估，瀛洲公司评估净资产值为2,533万元。

瀛洲公司的经营地为崇明岛，由于上海市垃圾处理业务的来源地按区域严格分工，瀛洲公司只从事来源于崇明岛的垃圾处理业务，因此瀛洲公司的垃圾填埋业务与环境集团下属子公司虽属同业，但不直接发生竞争。

同时，与上述老港公司情况类似，瀛洲公司亦使用部分世界银行贷款，由于世界银行对项目贷款主体的限制，本次未能整合进入环境集团。

2008年3月20日，上海城投出具了《承诺函》，上海城投承诺：“上海城投下属子公司瀛洲公司目前尚在运营中，具体负责上海市崇明县生活垃圾的填埋。该公司使用部分世界银行贷款。由于世界银行对项目贷款主体的限制，未能整合进入环境集团。本公司承诺待解决世界银行贷款问题后，再将其权益注入原水股份。”

2008年4月11日，瀛洲公司股权转让事宜（上海城投环境投资有限公司持有瀛洲公司的55%股权转让给环境集团）已取得了上海市国资委的行为批复（沪国资委产[2008]199号），转让价格为1,393.15万元。2008年4月25日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单，本次股权转让行为待办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向环境集团转让上述股权。



#### d、固废中心

固废中心的注册资本为 4,400 万元，为上海城投环境投资有限公司的全资子公司。

固废中心的主营业务为工业危险废弃物的处置，与环境集团下属子公司的生活垃圾的处置与填埋等业务在处置对象及处理要求等方面存在明显区别。因此，固废中心与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

#### B、垃圾运输业务

在垃圾运输业务方面，除环境集团下属的 5 家企业外，环境实业下属的上海环境物流有限公司（前身为事业单位）、上海市市容环境卫生汽车运输处从事垃圾运输业务，上海环境集运有限公司目前负责上海市水上垃圾集装箱运输项目的投资建设，项目建成后将取代上海环境物流有限公司目前所从事的业务（生活垃圾水上散运）。上述三家公司的基本情况如下：

| 序号 | 公司名称           | 股东结构                     | 主营业务             |
|----|----------------|--------------------------|------------------|
| 1  | 上海环境物流有限公司     | 环境实业持有 100%              | 生活垃圾水上运输         |
| 2  | 上海环境集运有限公司     | 环境实业持有 99%，上海环境物流有限公司 1% | 生活垃圾水上运输         |
| 3  | 上海市市容环境卫生汽车运输处 | 环境实业持有 100%              | 医疗（危险）废物垃圾陆上收集运输 |

各物流企业的服务区域和垃圾运量受上海市环卫局统一调度，上海环境物流有限公司主要从事生活垃圾的水上运输，与环境集团下属公司从事的陆上生活垃圾中转运输之间在运输线路、服务区域上存在明显区别。上海市市容环境卫生汽车运输处主要从事医疗（危险）废物垃圾的收集运输，其作业对象及运输要求等方面与环境集团下属子公司从事的生活垃圾运输存在明显区别。因此，在垃圾运输业务方面，环境板块的其他企业与环境集团及其下属子公司之间不存在同业竞争。

目前，上海环境物流有限公司通过水路将生活垃圾运输至老港公司进行填埋，上海环境集运有限公司负责生活垃圾集装化运输项目建设，项目完工并与政府签署 BOT 协议后，将替代上海环境物流有限公司水上垃圾散装运输业务。上海城投承诺：“待上海环境集运有限公司签署 BOT 协议后，本公司将持有的上海环境集运有限公司的权益注入上市公司。”

#### (3) 地产板块同业竞争情况说明

本次重大资产重组完成后，上海城投还拥有的房地产业务主要包括上海中心大厦建设发展有限公司开发的上海中心大厦及上海城投参股的上海城投悦城置业有限公司（以下简称“悦城公司”）开发的悦城项目。

### ①上海中心大厦建设发展有限公司开发的上海中心大厦

上海中心大厦建设发展有限公司成立于 2007 年 12 月 5 日，法定代表人为孔庆伟，注册资本 54 亿元，股权结构为：上海城投持有 51%，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持有 45%，上海建工（集团）总公司持有 4%。上海中心大厦建设发展有限公司的主营业务为“上海中心大厦”的开发建设。

上海中心大厦建设发展有限公司刚刚成立，目前尚处于前期规划阶段，相关方案论证正在进行中。“上海中心大厦”建成后将成为上海第一高楼，定位为高档商业办公楼，该物业计划为长期持有性物业，用于对外出租及自用，与置地集团所从事的商品房开发并对外出售的业务模式不同。

“上海中心大厦”预计 2013 年项目完成建设，该项目的前期投入巨大，且建设周期和投资回收期较长，在建设期内若注入上市公司预计对上市公司的财务将会产生较大不利影响，因此本次资产重组未置入上市公司，上海城投承诺：“待上海中心建成后，在获得政府的批准及其他股东同意的前提下，履行国资监管部门审批及相关法律程序后，本公司将持有的上海中心大厦建设发展有限公司的权益注入上市公司。”

### ②上海城投参股悦城公司开发的悦城项目

悦城公司的股权结构为：Hines Shanghai New Jiangwan Development Company Limit(汉斯上海新江湾开发有限公司)持有 70%，置地集团持有 21.81%，上海城投持有 8.19%。悦城公司主要负责上海市新江湾城 C5 地块的开发建设。

本次资产重组过程中，上海城投正在办理将其持有的悦城公司 8.19%的股权转让给置地集团事宜。2008 年 4 月 15 日，上海市国资委出具了《关于上海城投悦城置业有限公司部分国有股权协议转让的批复》（沪国资委产[2008]203 号），同意本次股权转让行为。2008 年 4 月 30 日，上海联合产权交易所已出具本次股权转让的产权交割单。根据中外合资企业股权转让的审批程序，本次股权转让行为待外资主管部门批准并办理工商变更登记手续后，上海城投将完成向置地集团转让上述股权。

## 九、公司的重大资产变化及收购兼并

根据 2007 年 6 月 7 日公司第五届董事会第十六次会议决议及 2007 年 6 月 29 日公司 2006 年度股东大会决议，公司收回对上海新建设发展有限公司的投资。公司自 2000 年 8 月投资上海新建设发展有限公司，并持有其 15.5% 股权，上海立信资产评估有限公司已对公司所投资的上海新建设发展有限公司 15.5% 的股权进行评估，评估基准日为 2007 年 9 月 30 日，评估值为 77,728.50 万元，其中公司的投资成本为 56,372 万元。上海城投已于 2007 年 12 月 17 日在上海联合产权交易所成功竞买了公司出让的上海新建设发展有限公司 15.5% 的股权，并与公司签订了产权交易协议。截至 2008 年 3 月 4 日，城投控股已收到上海城投支付新建设公司 15.5% 的全部股权转让款共计 77,728.50 万元。

根据公司的说明以及本所律师核查，除上述公司出售上海新建设发展有限公司股权行为、本法律意见书第九部分“公司的股本及其演变”所列明的公司增资扩股情形以及本次非公开发行股票暨重大资产重组外，公司不存在其他拟进行合并、分立、其他增资扩股、减少注册资本以及中国证监会规定的重大收购或出售资产行为。

## 十、诉讼、仲裁或行政处罚

1、经本所律师核查，公司、持有公司 5% 以上的主要股东不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

2、经本所律师核查，公司董事长、总经理不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 十一、信息披露事项

公司已就本次非公开发行股票暨重大资产重组的相关董事会决议、股东大会决议及相关事项进行了公告。本所律师认为公司就本次非公开发行股票暨重大资产重组信息披露符合法律、法规和规范性文件、上海证券交易所《股票上市规则》的要求。

## 十二、其他需要说明的事项

### （一）公司的名称变更

公司原名为上海市原水股份有限公司，经公司 2007 年 12 月 3 日第五届董事会第二十三次会议决议，审议通过《关于公司名称变更的议案》及《关于修改<公司章程>的议案》，同意将公司名称变更为上海城投控股股份有限公司。

经公司 2007 年 12 月 20 日 2007 年第一次临时股东大会决议，审议通过《关于修改<公司章程>的议案》，同意将公司名称变更为上海城投控股股份有限公司。

2008 年 4 月 29 日，公司取得上海市工商行政管理局《准予变更登记通知书》，同意公司名称变更。2008 年 5 月 5 日公司收到了更名后的《企业法人营业执照》，并于 2008 年 5 月 6 日对上述更名事项进行了公告。2008 年 5 月 8 日，公司公告公司股票简称自 2008 年 5 月 12 日起由“原水股份”变更为“城投控股”，股票代码不变。

综上，本所律师认为公司上述名称变更依法履行了内部决议程序、工商变更程序，并进行了公告，公司上述名称变更依法有效。

### （二）关于三林懿德房地产开发项目的说明

环境集团下属的上海环境置业投资发展有限公司（以下简称“环境置业”）投资三林懿德房地产开发项目的相关情况如下：

#### （1）上海新世纪懿德房地产有限公司（以下简称“懿德房地产”）开发项

## 目的基本情况

根据《上海市浦东新区人民政府关于调整三林懿德小区用地单位的通知》（沪浦土供（2001）348号）、《浦东新区人民政府关于同意〈懿德居住区控制性详细规划（调整）〉的批复》（浦府[2005]22号），懿德房地产开发项目规划用地面积为177.78公顷（合2,666.7亩，按照规划其中50%的住宅为配套商品房），项目位置为：东至新桥港、南至规划卢恒路及浦东新区区界、西至规划济阳路及浦东新区区界、北至外环线500米绿化带。用地单位为懿德房地产。

懿德房地产目前已签署土地出让合同、取得土地使用权证的地块合计225,844.8平方米（合338.77亩），具体情况如下：

| 序号 | 房地产证编号              | 取得方式 | 使用期限                | 面积（M <sup>2</sup> ） |
|----|---------------------|------|---------------------|---------------------|
| 1  | 沪房地浦字（2007）第054058号 | 出让   | 2004-8-30至2074-8-29 | 106,873             |
| 2  | 沪房地浦字（2007）第053988号 | 出让   | 2004-8-30至2074-8-29 | 56,953              |
| 3  | 沪房地浦字（2007）第053986号 | 出让   | 2004-8-30至2074-8-29 | 26,246              |
| 4  | 沪房地浦字（2007）第053982号 | 出让   | 2004-8-30至2074-8-29 | 21,025              |
| 5  | 沪房地浦字（2007）第053977号 | 出让   | 2004-8-30至2044-8-29 | 14,747              |
| 合计 |                     |      |                     | 225,844             |

截至目前，三林懿德房地产开发项目规划用地面积合计为177.78公顷（合2,666.7亩），其中225,844.8平方米（合338.77亩）已取得土地使用权证并主要用于配套商品房的开发建设，其他土地使用权尚未签署土地使用权出让合同。上述规划用地（177.78公顷）已基本完成动拆迁等前期三通一平工作。

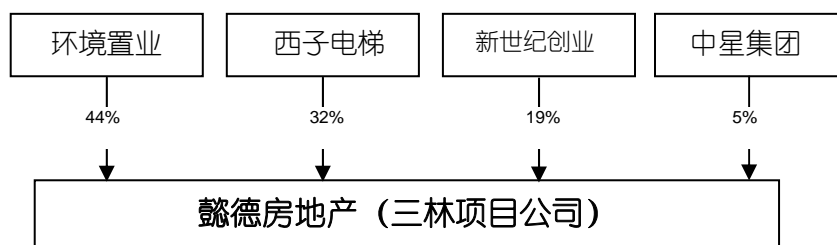
### （2）三林懿德房地产开发项目签署的相关协议及其最新执行情况

懿德房地产目前股权结构为：上海新世纪创业有限公司（以下简称“新世纪创业”）持有懿德房地产55%股权，西子电梯集团有限公司（以下简称“西子电梯”）持有懿德房地产20%股权，上海煜德置业有限公司（以下简称“煜德公司”）持有懿德房地产20%股权，上海中星（集团）有限公司（以下简称“中星集团”）持有懿德房地产5%股权。

懿德房地产于2007年4月6日通过了股东会（原股东会）决议，并签署了相关股权转让协议，同意新世纪创业将其持有的懿德房地产24%股权转让给环境置业，同意煜德公司将其持有的懿德房地产20%股权转让给环境置业，同意新世

纪创业将其持有的懿德房地产 12%股权转让给西子电梯。同时，所有股东签署了修正后的懿德房地产章程。

按照上述文件，如果股权转让完成，懿德房地产的股权结构如下：



上述股权转让文件签署后，由于其它股东关于前期开发费用承担及股东资金投入方式、进度等事项尚需进一步协商和落实等原因，至今尚未办理股权转让的工商变更登记手续。

### (3) 三林懿德房地产开发项目存在的风险

#### ① 股权确认的风险

截至目前，上述股权转让文件签署后，由于其它股东关于前期开发费用承担及股东资金投入方式、进度等事项尚需进一步协商和落实，环境置业持有懿德房地产 44%股权的工商登记手续至今未能办理，环境置业是否能完成持有懿德房地产 44%股权的全部程序存在不确定性。

#### ② 剩余土地权证的取得风险

三林懿德房地产项目的土地系按照原上海县人民政府 1992 年上府土（92）958 号、上府土（92）1006 号、上府土（92）1007 号文件征用有偿使用。按照 2002 年 12 月 18 日上海市浦东新区人民政府沪浦土供（2001）348 号文、浦东新区发展计划局浦计投[2002]5 号文、浦东新区规划管理局沪浦规建[2003]26 号文，三林项目用地单位调整懿德房地产。懿德房地产项目规划用地面积为 177.78 公顷（合 2,666.7 亩），其中 225,844.8 平方米（合 338.77 亩）已取得土地使用权证。根据国土资源部、监察部《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》（国土资发[2004]71 号），要求各地在 2004 年 8 月 31 日之后彻底取消住宅用地的协议出让，必须严格按照规定采用招标拍卖挂牌方式取得土地使用权，懿德房地产能否按照原政策取得剩余土地的相关权证进行后续开发存在不确定性。

### (4) 懿德房地产开发项目作价公允性分析

环境置业对因该懿德房地产开发项目支付的款项在预付账款科目核算。评估机构对环境置业进行评估时，该预付帐款评估值与账面价值一致，为1,324,649,349.01元，评估未溢价或折价。

2008年4月10日，上海城投与环境置业签署了《三林懿德项目预付款转让协议》，协议主要条款为（协议中甲方指环境置业，乙方指上海城投）：

“一、本协议项下的转让标的为：预付款以及甲方在一揽子协议中的全部权利和义务。

二、甲方同意将转让标的转让给乙方，乙方同意受让转让标的。

四、乙方受让转让标的而应向甲方支付的对价为：与预付款等同的金额+预付款自2007年10月1日至交付日期间发生的后续实际支付成本，该等实际支付成本由甲乙双方另行书面确认。

五、乙方应当在本协议签署日起的7个工作日内向甲方支付预付款等同金额的30%，余款在中国证券监督管理委员会上市公司并购重组委员会审核通过上海市原水股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）行为（即上海市原水股份有限公司收购上海市城市建设投资开发总公司持有的上海环境集团有限公司和上海城投置地（集团）有限公司各100%股权之行为）后7个工作日内付清，同时，由乙方就上述余款的支付向甲方出具银行保函。

六、自本协议签署之日起，与转让标的有关的所有权利、权益、收益、风险和 responsibility 等全部由乙方承担，甲方对此不享有任何权益，也不承担任何风险和 responsibility。

七、如果三林懿德小区项目继续按照政府批文和一揽子协议实施，则乙方同意，甲方有权回购转让标的，回购的对价为：转让对价+后续实际支付成本，该等实际成本数额由甲乙双方另行书面确认。”

鉴于上海城投以现金方式购买该笔预付款（1,324,649,349.01元），保证了该笔预付款的安全，因此，本次重大资产重组过程中对该笔预付帐款的作价公允。

#### **（5）重组后预付款项的安全性及对公司的影响**

鉴于三林懿德项目存在的上述风险，该项目注入上市公司将给上市公司带来较大风险，为保障上市公司的利益，上海城投于2008年4月10日与环境置业签署了《三林懿德项目预付款转让协议》，上海城投以现金方式购买该笔预付款（1,324,649,349.01元），保证了该笔预付款的安全，保障了上市公司的利益。

2008年4月16日，上海城投已向环境置业支付款项39,740万元（约为该笔预付款的30%）；2008年4月18日，交通银行股份有限公司上海分行向环境置业出具了不可撤销的《保函》，约定就上海城投与环境置业签署的《三林懿德项目预付款转让协议》进行担保，最大担保金额不超过92,750万元，保函有效期至2008年10月18日；上海城投于2008年5月8日向环境置业支付人民币927,249,349.01元。上述两笔款项合计人民币1,324,649,349.01元。

本所律师认为，上述协议保证了重组后不会因该预付款对上市公司带来财产损失。该处置方式保证了该笔预付款的安全，保障了上市公司及全体股东的利益。

### 十三、结论意见

综上所述，本所律师认为本次非公开发行股票暨重大资产重组的相关主体的主体资格合法有效；本次非公开发行股票暨重大资产重组的批准和授权有效；非公开发行股票暨重大资产重组的实质条件具备；上海城投向城投控股投入目标资产不存在实质性法律障碍；本次非公开发行股票暨重大资产重组相关协议合法有效；公司不存在影响公司本次非公开发行股票暨重大资产重组的重大债权债务问题、税务问题和董事、监事及高级管理人员任职不合法问题；公司本次非公开发行股票暨重大资产重组在形式和实质条件方面符合《公司法》、《证券法》、《重组通知》、《发行管理办法》、《发行管理办法实施细则》、《第25号准则》的规定。公司本次非公开发行股票暨重大资产重组尚需取得中国证监会的核准。

本法律意见书于2008年5月26日签署，正本三份，副本二份。



（本页无正文，为《上海金茂凯德律师事务所关于上海城投控股股份有限公司非公开发行股票暨重大资产重组之法律意见书》签署页）

上海金茂凯德律师事务所

负责人 沈琴

经办律师

方晓杰

杨营川

2008年5月26日

附件一：目标资产及其重要控股、参股企业情况（截至评估报告基准日 2007 年 9 月 30 日）

一、上海环境集团有限公司及其重要控股、参股企业

（一）上海环境集团有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海环境集团有限公司  |
| 住所    | 上海市浦东南路 1525 号 5、6 楼  |
| 法定代表人 | 金纪昌   |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）  |
| 注册资本  | 人民币十二亿八千万元  |
| 实收资本  | 人民币十二亿八千万元  |
| 经营范围  | 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，水域保洁，实业投资，房地产开发及其他相关咨询业务。（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2004 年 6 月 28 日至不约定期限   |
| 股权结构  | 上海市城市建设投资开发总公司（100%）  |

（二）上海振环实业总公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海振环实业总公司   |
| 住所    | 浦东新区浦东南路 1525 号   |
| 法定代表人 | 王家樑   |
| 公司类型  | 国有企业（非公司法人）   |
| 注册资本  | 人民币陆仟万元   |
| 实收资本  | 人民币陆仟万元   |
| 经营范围  | 环卫项目规划设计及施工，机电设备及汽配，建筑装潢及材料，城市废弃物处置开发，科技咨询，金属材料，化工产品（除危险品），针纺织品及原料，电子元器件，仪器仪表，五金交电， |

|      |  |
|------|--|
|      | 文化用品，日用百货，服装鞋帽，食品，农副产品，房地产投资与开发（涉及许可经营的凭许可证经营） |
| 营业期限 | 自 1993 年 4 月 8 日至不约定期限                         |
| 出资人  | 上海环境集团有限公司（100%）                               |

### （三）上海环境投资有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海环境投资有限公司  |
| 住所    | 上海市浦东康沈路 538 号  |
| 法定代表人 | 金纪昌   |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）  |
| 注册资本  | 人民币六亿八千万元   |
| 实收资本  | 人民币六亿八千万元   |
| 经营范围  | 城市固体废弃物处置及其他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；房地产投资及其他产业投资管理。（涉及行政许可的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2003 年 6 月 16 日至 2023 年 6 月 15 日  |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）  |

### （四）上海环境工程股份有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海环境工程股份有限公司   |
| 住所    | 上海浦东康桥工业区康桥路 1011 号  |
| 法定代表人 | 郝爱国  |
| 公司类型  | 股份有限公司（非上市）  |
| 注册资本  | 人民币 2460 万元  |
| 实收资本  | 人民币 2460 万元  |
| 经营范围  | 环境领域技术开发、咨询，环保工程、设备、设施开发、安装、销售，机电设备，金属材料，设备租赁，房地产开发经营，实业、商业投资，环卫工程车辆销售、租赁，自营和代理各类商 |

|      |   |
|------|---|
|      | 品及技术的进出口业务，但国家限定公司或禁止进出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营） |
| 营业期限 | 自 1999 年 2 月 10 日至不约定期限   |
| 股权结构 | 上海振环实业总公司（85.37%）   |
|      | 上海双环置业有限公司（14.63%）  |

#### （五）上海环城置业发展有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海环城置业发展有限公司                              |
| 住所    | 上海市南汇区康桥镇康桥东路 1365 弄 1 号 2101             |
| 法定代表人 | 丁康  |
| 公司类型  | 有限责任公司（国有控股）                              |
| 注册资本  | 人民币叁仟万元                                   |
| 实收资本  | 人民币叁仟万元                                   |
| 经营范围  | 房地产开发、经营，房屋租赁，建设装潢材料，金属材料（凡涉及许可经营的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 1997 年 5 月 13 日至 2017 年 5 月 13 日        |
| 股权结构  | 上海振环实业总公司（66.67%）                         |
|       | 上海环境集团有限公司（33.33%）                        |

#### （六）上海环境工程建设项目管理有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海环境工程建设项目管理有限公司                             |
| 住所    | 浦东新区浦东南路 1525 号                              |
| 法定代表人 | 董国安  |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资），外商投资企业投资                        |
| 注册资本  | 人民币叁佰万元                                      |
| 实收资本  | 人民币叁佰万元                                      |
| 经营范围  | 工程建设项目的全过程管理，环卫环保设施工程的技术咨询、开发（涉及许可经营的凭许可证经营） |

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 营业期限 | 自 1992 年 9 月 18 日至 2022 年 9 月 18 日 |
| 股权结构 | 上海环境投资有限公司（100%）                   |

#### （七）上海环境置业投资发展有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海环境置业投资发展有限公司  |
| 住所    | 浦东新区沈家弄路 650 号 5 幢 2508 室   |
| 法定代表人 | 金纪昌   |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）  |
| 注册资本  | 人民币一亿五千万万元  |
| 实收资本  | 人民币一亿五千万万元  |
| 经营范围  | 房地产投资，城市基础设施投资，实业投资，资产经营管理（除金融业务），房地产开发经营，物业管理，会展服务，企业管理咨询，投资咨询，国内贸易（除专项审批）。（涉及许可经营的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2003 年 10 月 16 日至 2033 年 10 月 15 日  |
| 股权结构  | 上海环境投资有限公司（51%）   |
|       | 上海环境工程股份有限公司（25%）   |
|       | 上海凯虹房地产有限公司（24%）  |

#### （八）上海正融投资发展有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海正融投资发展有限公司   |
| 住所    | 浦东东方路 3698 号 316 室   |
| 法定代表人 | 汪建珂  |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）   |
| 注册资本  | 人民币壹亿元   |
| 实收资本  | 人民币壹亿元   |
| 经营范围  | 城市基础设施投资，房地产开发经营，物业管理经营，实业投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询（涉及许可经营的凭许可证经营） |

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 营业期限 | 自 2003 年 10 月 28 日至 2073 年 10 月 27 日 |
| 股权结构 | 上海环境工程股份有限公司（30%）                    |
|      | 上海凯虹房地产有限公司（30%）                     |
|      | 上海溶剂厂（20%）                           |
|      | 上海振良华夏置业发展有限公司（10%）                  |
|      | 上海振良企业发展有限公司（10%）                    |

#### （九）上海天环房产开发有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海天环房产开发有限公司                                     |
| 住所    | 浦东新区川南奉公路 1070 号 7 幢 101 室                       |
| 法定代表人 | 丁康   |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）                                     |
| 注册资本  | 人民币 800 万元                                       |
| 实收资本  | 人民币 800 万元                                       |
| 经营范围  | 房地产开发经营，物业管理，室内装潢，园林绿化，商务咨询（除经纪），建筑装潢材料，金属材料的销售。 |
| 营业期限  | 自 2005 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 4 日                 |
| 股权结构  | 上海环城置业发展有限公司（90%）                                |
|       | 上海双环置业有限公司（10%）                                  |

#### （十）上海港汇投资发展有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海港汇投资发展有限公司  |
| 住所    | 上海市南汇区新场镇奉新路 177 号                                      |
| 法定代表人 | 汪建珂   |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）  |
| 注册资本  | 人民币八千万元   |
| 实收资本  | 人民币八千万元   |
| 经营范围  | 实业投资；城市基础设施投资；投资咨询，经济信息咨询；资产管理；会展服务；企业管理咨询；国内贸易（除专控）。（涉 |

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
|      | 及行政许可经营的凭许可证经营)                  |
| 营业期限 | 自 2003 年 8 月 4 日至 2073 年 8 月 3 日 |
| 股权结构 | 上海环境置业投资发展有限公司 (80%)             |
|      | 上海振良企业发展有限公司 (20%)               |

(十一) 上海新蓝天置业发展有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海新蓝天置业发展有限公司                                       |
| 住所    | 上海市杨浦区四平路 2500 号 1104 室 A                           |
| 法定代表人 | 丁康  |
| 公司类型  | 有限责任公司 (国内合资)                                       |
| 注册资本  | 人民币八千三百万元   |
| 实收资本  | 人民币八千三百万元   |
| 经营范围  | 房地产开发; 停车场库经营; 百货、计算机设备销售; 商务咨询服务。(涉及行政许可经营的凭许可证经营) |
| 营业期限  | 自 2000 年 7 月 5 日至 2030 年 7 月 4 日                    |
| 股权结构  | 上海环境置业投资发展有限公司 (50%)                                |
|       | 上海春岚房地产开发有限公司 (50%)                                 |

(十二) 上海地和苑房产开发有限公司

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 公司名称  | 上海地和苑房产开发有限公司                      |
| 住所    | 天钥桥路 321 号                         |
| 法定代表人 | 陶小平                                |
| 公司类型  | 有限责任公司 (国内合资)                      |
| 注册资本  | 人民币壹仟伍佰万元                          |
| 实收资本  | 人民币壹仟伍佰万元                          |
| 经营范围  | 房地产开发、经营、咨询, 建筑材料、装潢材料、金属材料的销售     |
| 营业期限  | 自 1999 年 3 月 25 日至 2009 年 3 月 24 日 |
| 备注    | 上海地和苑房产开发有限公司为上海环城置业发展有限公司下        |

|  |                  |
|--|------------------|
|  | 属企业，目前处于清算关闭过程中。 |
|--|------------------|

### (十三) 上海凯虹房地产有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海凯虹房地产有限公司  |
| 住所    | 徐虹北路 300 号 103 室   |
| 法定代表人 | 金纪昌  |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）   |
| 注册资本  | 人民币六千万元  |
| 实收资本  | 人民币六千万元  |
| 经营范围  | 房地产开发经营、装潢材料、建筑材料销售。                                       |
| 营业期限  | 自 2000 年 9 月 20 日至 2010 年 9 月 19 日                         |
| 股权结构  | 上海环境工程股份有限公司（60%）<br>上海振环实业总公司（40%）                        |
| 备注    | 上海凯虹房地产有限公司已于 2006 年 11 月 23 日经税务主管机关核准注销税务登记，目前处于清算关闭过程中。 |

### (十四) 上海双环置业有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海双环置业有限公司  |
| 住所    | 青浦科技园   |
| 法定代表人 | 陶小平   |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）  |
| 注册资本  | 人民币伍佰万元   |
| 实收资本  | 人民币伍佰万元   |
| 经营范围  | 房地产开发、经营，物业管理，室内装潢，房屋动拆迁，销售建筑装潢材料，金属材料。（涉及许可经营凭许可证经营）。                      |
| 营业期限  | 自 1997 年 6 月 2 日至 2017 年 6 月 1 日  |
| 备注    | 上海双环置业有限公司为上海环城置业发展有限公司下属企业，已于 2006 年 11 月 15 日经税务主管机关核准注销税务登记，目前处于清算关闭过程中。 |



#### (十五) 上海环境油品发展有限公司

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 公司名称  | 上海环境油品发展有限公司                       |
| 住所    | 浦东新区三林镇劳动新村 18 间                   |
| 法定代表人 | 王德浩                                |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                     |
| 注册资本  | 人民币 2000 万元                        |
| 实收资本  | 人民币 2000 万元                        |
| 经营范围  | 汽油、煤油、柴油的零售，润滑油的销售。                |
| 营业期限  | 自 1996 年 11 月 8 日至 2025 年 9 月 15 日 |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）                   |

#### (十六) 上海环城再生能源有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海环城再生能源有限公司  |
| 住所    | 上海市普陀区中山北路 2584 弄 2 号裙房二楼   |
| 法定代表人 | 郝广才   |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）  |
| 注册资本  | 人民币 4 亿元  |
| 实收资本  | 人民币 4 亿元  |
| 经营范围  | 城市环境卫生设施的投资，环境设施运行，环境、环保项目设计及施工，销售建材，五金交电，机电设备，汽配件，金属材料，仪器仪表，设备租赁，环保、环卫专业的“四技”服务。（涉及许可经营的凭许可证经营）。 |
| 营业期限  | 自 1999 年 12 月 14 日至 2019 年 12 月 13 日  |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（60%）<br>上海振环实业总公司（40%）   |

#### (十七) 上海黄浦环城固废转运有限公司

|      |                     |
|------|---------------------|
| 公司名称 | 上海黄浦环城固废转运有限公司      |
| 住所   | 上海市南苏州路 757 号 806 室 |

|       |   |
|-------|---|
| 法定代表人 | 蒋璟才   |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                              |
| 注册资本  | 人民币 5000 万元                                 |
| 实收资本  | 人民币 5000 万元                                 |
| 经营范围  | 生活垃圾中转，实业投资及管理，企业管理咨询（以上经营范围涉及许可证经营的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2004 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 20 日          |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）                            |

#### （十八）南京环境再生能源有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 南京环境再生能源有限公司   |
| 住所    | 南京市浦口区泰山街道浦园路 7 号  |
| 法定代表人 | 金长志  |
| 公司类型  | 有限公司（法人独资）   |
| 注册资本  | 人民币 1 亿元   |
| 实收资本  | 人民币 1 亿元   |
| 经营范围  | 环保项目投资；环保设备运行；环保项目工程设计；建筑材料（不含油漆）、仪器、仪表销售；机械设备租赁；在环境、环卫专业领域内从事技术开发、转让、咨询、服务。 |
| 营业期限  | 2007 年 4 月 3 日至 2037 年 4 月 2 日   |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）   |

#### （十九）上海城瀛废弃物处置有限公司

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 公司名称  | 上海城瀛废弃物处置有限公司   |
| 住所    | 崇明县城桥镇西门路 288 号 |
| 法定代表人 | 黄裕强             |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）    |
| 注册资本  | 人民币 100 万元      |
| 实收资本  | 人民币 100 万元      |

|      |   |
|------|---|
| 经营范围 | 废弃物收集、运输、处置，环卫设备租赁，场地平整，环卫劳动服务（涉及许可经营的凭许可证经营） |
| 营业期限 | 自 2001 年 7 月 30 日至 2008 年 6 月 29 日            |
| 股权结构 | 上海环境集团有限公司（80%）                               |
|      | 上海市崇明县环境卫生管理所（20%）                            |

**（二十）上海环境卫生填埋投资有限公司**

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海环境卫生填埋投资有限公司  |
| 住所    | 上海市南汇区康桥镇康桥工业园区康桥东路 1 号   |
| 法定代表人 | 梁超  |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）  |
| 注册资本  | 人民币 1 亿元  |
| 实收资本  | 人民币 1 亿元  |
| 经营范围  | 城市固体废弃物填埋处置产业建设投资、维护和运营管理及相关技术及设备的研发、生产、销售；从事货物及技术的进出口业务。（以上项目涉及许可证的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2005 年 9 月 15 日至 2035 年 9 月 14 日  |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）  |

**（二十一）宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司**

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司  |
| 住所    | 宁波市鄞州区钟公庙街道华裕路 68 号                                       |
| 法定代表人 | 王志国   |
| 公司类型  | 有限责任公司  |
| 注册资本  | 人民币 4000 万元   |
| 实收资本  | 人民币 4000 万元   |
| 经营范围  | 一般经营项目：生活垃圾填埋处理（限设分支机构）；许可经营项目：普通货运服务（至 2008 年 7 月 25 日止） |
| 营业期限  | 自 2004 年 8 月 6 日至 2029 年 8 月 5 日                          |

|      |                  |
|------|------------------|
| 股权结构 | 上海环境集团有限公司：92.5% |
|      | 宁波国骅集团有限公司：7.5%  |

**(二十二) 淮安市王元环境卫生填埋有限公司**

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 淮安市王元环境卫生填埋有限公司   |
| 住所    | 淮安市青浦区盐河镇王元村  |
| 法定代表人 | 田荣军   |
| 公司类型  | 有限公司（法人独资）  |
| 注册资本  | 人民币 2300 万元   |
| 实收资本  | 人民币 2300 万元   |
| 经营范围  | 利用王元生活垃圾场对生活垃圾进行填埋处理；城市固体废弃物填埋处置产业建设投资、维护和运营及相关技术及设备的研发。（经营范围中涉及专项审批规定的，需办理专项审批后方可经营） |
| 营业期限  | 自 2006 年 3 月 24 日至 2026 年 3 月 24 日  |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）  |

**(二十三) 成都威斯特再生能源有限公司**

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 成都威斯特再生能源有限公司  |
| 住所    | 成都市龙泉驿区洛带镇岐山村十二、十三组                                      |
| 法定代表人 | 王家樑  |
| 公司类型  | 有限责任公司   |
| 注册资本  | 人民币 12000 万元   |
| 实收资本  | 人民币 12000 万元   |
| 经营范围  | 废弃物再生能源项目的投资、建设、管理，城市固体废弃物处置的技术开发与技术咨询（以上项目涉及许可证的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2005 年 6 月 23 日至 2030 年 6 月 22 日                       |
| 股权结构  | 上海海湾投资管理有限公司（5%）   |

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | 上海环境集团有限公司（95%） |
|--|-----------------|

#### （二十四）上海中荷环保有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海中荷环保有限公司  |
| 住所    | 上海富盛经济开发区   |
| 法定代表人 | 张来辉   |
| 公司类型  | 有限责任公司（中外合资）  |
| 注册资本  | 300 万美元   |
| 实收资本  | 300 万美元   |
| 经营范围  | 垃圾中转系统，垃圾渗沥水处理，沼气处理，废物处理，环境保护以及相关环保车辆改装，环保设备的设计、制造和销售，投资、建设和运营垃圾中转站，与环境保护和废物处理有关的技术咨询，涉及许可经营的凭许可证经营 |
| 营业期限  | 自 2002 年 12 月 5 日至 2022 年 12 月 4 日  |
| 股权结构  | 上海振环实业总公司（40%）  |
|       | 荷兰 N.C.H 液压系统有限公司（40%）  |
|       | 上海青石投资咨询有限公司（20%）   |

#### （二十五）上海盈邦油品有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海盈邦油品有限公司                                 |
| 住所    | 上海市南汇区沪南公路 7131—7133 号                     |
| 法定代表人 | 王德浩  |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）                               |
| 注册资本  | 人民币 50 万元                                  |
| 实收资本  | 人民币 50 万元                                  |
| 经营范围  | 汽车配件，五金电器，水道零件，装饰材料，成品油，润滑油，批发，零售；下设盈邦加油站。 |
| 营业期限  | 自 1999 年 2 月 10 日至 2039 年 2 月 9 日          |
| 股权结构  | 上海环境油品发展有限公司（80%）                          |

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | 上海环境物流有限公司（20%） |
|--|-----------------|

**（二十六）上海环投胜科环境服务有限公司**

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海环投胜科环境服务有限公司   |
| 住所    | 上海市康桥镇沪南路 2575 号 903—2 室   |
| 法定代表人 | 陶小平  |
| 公司类型  | 有限责任公司（中外合资）   |
| 注册资本  | 人民币 10000 万元   |
| 实收资本  | 人民币 1506.0327 万元   |
| 经营范围  | 城市固体废弃物收运及其专用设备的租赁，市容保洁及其相关设施的建设、管理和运营，相关技术研究、开发和咨询（涉及行政许可的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2005 年 8 月 25 日至 2035 年 8 月 24 日                                 |
| 股权结构  | 上海环境投资有限公司（60%）  |
|       | （新加坡）胜科环境管理私人有限公司（40%）   |

**（二十七）上海环境中转运输投资运营有限公司**

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海环境中转运输投资运营有限公司                         |
| 住所    | 上海市浦东新区沈家弄路 650 号 5 幢 2808 室             |
| 法定代表人 | 王家樑                                      |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                           |
| 注册资本  | 人民币 3 亿元                                 |
| 实收资本  | 人民币 3 亿元                                 |
| 经营范围  | 固体废弃物中转站及集装箱化运输的研发，实业投资，投资管理，以上相关业务的咨询服务 |
| 营业期限  | 自 2003 年 12 月 8 日至 2033 年 12 月 7 日       |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）                         |

**（二十八）上海环境虹口固废中转运营有限公司**

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| 公司名称  | 上海环境虹口固废中转运营有限公司                 |
| 住所    | 上海市物华路 11 号 457 室                |
| 法定代表人 | 蒋璟才                              |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                   |
| 注册资本  | 人民币 4500 万元                      |
| 实收资本  | 人民币 4500 万元                      |
| 经营范围  | 城市固体废弃物处理中转，投资管理，企业管理咨询。         |
| 营业期限  | 自 2004 年 7 月 2 日至 2034 年 7 月 1 日 |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）                 |

**（二十九）上海环杨固废中转运营有限公司**

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海环杨固废中转运营有限公司  |
| 住所    | 上海市杨浦区黄兴路 156 号 930 室                                   |
| 法定代表人 | 蒋璟才   |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）  |
| 注册资本  | 人民币 1350 万元   |
| 实收资本  | 人民币 1350 万元   |
| 经营范围  | 城市固体废弃物（不含危险废物）的收集、处置；投资管理，企业管理咨询（除经纪）。（涉及行政许可的，凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2004 年 12 月 16 日至 2014 年 12 月 15 日                    |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）  |

**（三十）上海环境浦东固废中转运营有限公司**

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 公司名称  | 上海环境浦东固废中转运营有限公司      |
| 住所    | 浦东新区沈家弄路 650 号 3208 室 |
| 法定代表人 | 唐强国                   |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）        |
| 注册资本  | 人民币 1425 万元           |
| 实收资本  | 人民币 1425 万元           |

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 经营范围 | 固体废弃物中转站的建设与管理                     |
| 营业期限 | 自 2004 年 6 月 11 日至 2034 年 6 月 10 日 |
| 股权结构 | 上海环境集团有限公司（100%）                   |

**（三十一）上海环宝固体废弃物中转有限公司**

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海环保固体废弃物中转有限公司                            |
| 住所    | 上海市宝山区杨泰路 386 号                            |
| 法定代表人 | 王德浩  |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                             |
| 注册资本  | 人民币 1350 万元                                |
| 实收资本  | 人民币 1350 万元                                |
| 经营范围  | 固体废弃物中转经营业务（限分支经营）；企业管理咨询（以上涉及许可经营的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2004 年 8 月 20 日至 2024 年 8 月 19 日         |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）                           |

**（三十二）上海中荷汽车销售有限公司**

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 公司名称  | 上海中荷汽车销售有限公司                       |
| 住所    | 崇明县新河镇新申路 921 弄 2 号（商务大楼）B 区 160 室 |
| 法定代表人 | 张来辉                                |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资），外商投资企业投资            |
| 注册资本  | 人民币 300 万元                         |
| 实收资本  | 人民币 300 万元                         |
| 经营范围  | 汽车（非乘用车）销售                         |
| 营业期限  | 自 2007 年 3 月 19 日至 2017 年 3 月 18 日 |
| 股权结构  | 上海中荷环保有限公司（100%）                   |

**（三十三）上海复旦绿色环境科技有限公司**

|      |                |
|------|----------------|
| 公司名称 | 上海复旦绿色环境科技有限公司 |
|------|----------------|



|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 住所    | 上海市杨浦区中山北路 1111 号                  |
| 法定代表人 | 陶小平                                |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）                       |
| 注册资本  | 人民币 1500 万元                        |
| 实收资本  | 人民币 1500 万元                        |
| 经营范围  | 环境环保科技领域内的四技服务；环保设备、环保材料及制品的制造与销售。 |
| 营业期限  | 自 2000 年 9 月 4 日至 2010 年 9 月 3 日   |
| 股权结构  | 上海振环实业总公司（50%）                     |
|       | 上海复旦新技术发展有限公司（50%）                 |

#### （三十四）上海华港风力发电有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海华港风力发电有限公司  |
| 住所    | 上海市南汇区老港镇美容路 2 号  |
| 法定代表人 | 张其祥   |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）  |
| 注册资本  | 人民币 3700 万元   |
| 实收资本  | 人民币 1850 万元   |
| 经营范围  | 风力发电、沼气发电、垃圾发电等可再生能源项目的开发、投资、建设和运营的筹建；电力技术服务、技术咨询。（以上凡涉及行政许可的凭许可证经营）。 |
| 营业期限  | 自 2007 年 3 月 19 日至 2032 年 3 月 18 日                                    |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（50%）   |
|       | 上海华电电力发展有限公司（50%）   |

#### （三十五）上海联环国际贸易有限公司

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 公司名称  | 上海联环国际贸易有限公司        |
| 住所    | 上海市外高桥保税区日樱北路 318 号 |
| 法定代表人 | 丁康                  |

|      |   |
|------|---|
| 公司类型 | 有限责任公司（国内合资）  |
| 注册资本 | 人民币 665 万元  |
| 实收资本 | 人民币 665 万元  |
| 经营范围 | 以环卫设备为主的国际贸易；保税区内自建房产的租售、仓储、物业管理及商业性简单加工；保税区内市容环卫项目规划设计、城市废弃物收集处理开发、污水处理、清洁卫生服务（涉及许可经营的凭许可证经营）。 |
| 营业期限 | 自 1995 年 1 月 18 日至 2044 年 10 月 7 日  |
| 股权结构 | 上海环境集团有限公司（90.48%）<br>上海建德企业（集团）有限公司（9.52%）   |

### （三十六）青岛环境再生能源有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 青岛环境再生能源有限公司   |
| 住所    | 青岛市城阳区河套街道小涧西  |
| 法定代表人 | 王德浩  |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）   |
| 注册资本  | 人民币 16000 万元   |
| 实收资本  | 人民币 16000 万元   |
| 经营范围  | 废弃物再生能源项目的投资、管理；城市固体废弃物处理的技术开发与技术咨询。（以上范围需要经许可经营的，须凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2007 年 11 月 21 日至 2034 年 11 月 20 日                       |
| 股权结构  | 上海环境集团有限公司（100%）   |

## 二、上海城投置地（集团）有限公司及其重要控股企业

### （一）上海城投置地（集团）有限公司

|      |                |
|------|----------------|
| 公司名称 | 上海城投置地（集团）有限公司 |
|------|----------------|

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 住所    | 上海市淞沪路 98 号 1605 室                   |
| 法定代表人 | 王志强                                  |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                       |
| 注册资本  | 人民币 15 亿元                            |
| 实收资本  | 人民币 15 亿元                            |
| 经营范围  | 房地产开发、经营，物业管理。（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。 |
| 营业期限  | 自 1996 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 26 日 |
| 股权结构  | 上海市城市建设投资开发总公司（100%）                 |

### （二）上海露香园置业有限公司

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 公司名称  | 上海露香园置业有限公司                         |
| 住所    | 上海市中山南路 1228 号 12 楼                 |
| 法定代表人 | 顾建平                                 |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                      |
| 注册资本  | 人民币 7 亿元                            |
| 实收资本  | 人民币 7 亿元                            |
| 经营范围  | 房地产开发经营，物业管理。（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。 |
| 营业期限  | 自 2002 年 9 月 25 日至 2022 年 9 月 24 日  |
| 股权结构  | 上海城投置地（集团）有限公司（100%）                |

### （三）上海韵意房地产开发有限公司

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 公司名称  | 上海韵意房地产开发有限公司      |
| 住所    | 上海市松江区泗泾镇横港村 916 号 |
| 法定代表人 | 俞卫中                |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）     |
| 注册资本  | 人民币 1000 万元        |
| 实收资本  | 人民币 1000 万元        |

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| 经营范围 | 房地产开发经营，建材销售。（涉及许可经营的凭许可证经营）。       |
| 营业期限 | 自 2001 年 11 月 8 日至 2012 年 11 月 30 日 |
| 股权结构 | 上海城投置地（集团）有限公司（100%）                |

#### （四）上海置城房地产有限公司

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 公司名称  | 上海置城房地产有限公司                        |
| 住所    | 浦东新区枣庄路 683 号                      |
| 法定代表人 | 俞卫中                                |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                     |
| 注册资本  | 人民币 800 万元                         |
| 实收资本  | 人民币 800 万元                         |
| 经营范围  | 房地产开发、经营，建材、装潢材料的销售，及其以上相关业务的咨询服务。 |
| 营业期限  | 自 2001 年 5 月 18 日至 2011 年 5 月 17 日 |
| 股权结构  | 上海城投置地（集团）有限公司（100%）               |

#### （五）上海周家嘴置业有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海周家嘴置业有限公司  |
| 住所    | 上海市杨浦区许昌路 227 弄 215 号                                    |
| 法定代表人 | 俞卫中  |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）   |
| 注册资本  | 人民币 500 万元   |
| 实收资本  | 人民币 500 万元   |
| 经营范围  | 房地产开发、经营，物业管理，自有房屋租赁，建筑材料、装饰材料的销售。（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。 |
| 营业期限  | 自 2000 年 6 月 27 日至 2010 年 6 月 26 日                       |
| 股权结构  | 上海城投置地（集团）有限公司（100%）                                     |

#### （六）上海城宁置业有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海城宁置业有限公司                             |
| 住所    | 上海市长宁区威宁路 258 号 901 室                  |
| 法定代表人 | 高德铨                                    |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）                           |
| 注册资本  | 人民币 2000 万元                            |
| 实收资本  | 人民币 2000 万元                            |
| 经营范围  | 房地产开发，非等级室内装潢；销售建筑装饰材料（涉及许可经营的凭许可证经营）。 |
| 营业期限  | 自 2004 年 1 月 5 日至 2014 年 1 月 4 日       |
| 股权结构  | 上海城投置地（集团）有限公司（100%）                   |

#### （七）上海城捷置业有限公司

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海城捷置业有限公司   |
| 住所    | 嘉定区江桥镇华江路 121 号—16 号                                       |
| 法定代表人 | 朱国祥  |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）   |
| 注册资本  | 人民币 1000 万元  |
| 实收资本  | 人民币 1000 万元  |
| 经营范围  | 房地产开发、经营，非等级的室内装饰，建材、装潢材料的销售，及其以上相关业务的咨询。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。 |
| 营业期限  | 自 2004 年 9 月 24 日至 2014 年 9 月 23 日                         |
| 股权结构  | 上海城投置地（集团）有限公司（60%）<br>上海房地（集团）公司（40%）                     |

#### （八）上海城投置业服务有限公司

|       |               |
|-------|---------------|
| 公司名称  | 上海城投置业服务有限公司  |
| 住所    | 上海市浦东南路 500 号 |
| 法定代表人 | 高德铨           |
| 公司类型  | 有限责任公司（法人独资）  |

|      |   |
|------|---|
| 注册资本 | 人民币 5000 万元                                   |
| 实收资本 | 人民币 5000 万元                                   |
| 经营范围 | 物业管理，建筑装饰，房地产信息咨询，建筑材料、装潢材料的销售（涉及许可经营的凭许可证经营） |
| 营业期限 | 自 1993 年 7 月 21 日至 2018 年 12 月 20 日           |
| 股权结构 | 上海城投置地（集团）有限公司（100%）                          |

#### （九）上海城投置业管理有限公司

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海城投置业管理有限公司                                    |
| 住所    | 上海市浦东南路 500 号                                   |
| 法定代表人 | 邹明荣   |
| 公司类型  | 有限责任公司（国内合资）                                    |
| 注册资本  | 人民币 500 万元                                      |
| 实收资本  | 人民币 500 万元                                      |
| 经营范围  | 房地产开发经营，物业管理，停车库管理，酒店业管理，会务服务，咨询服务，代购代销，附设分支机构。 |
| 营业期限  | 自 1997 年 8 月 8 日至 2017 年 8 月 7 日                |
| 股权结构  | 上海城投置地（集团）有限公司（70%）                             |
|       | 上海地产（集团）有限公司（30%）                               |

#### （十）上海城协房地产有限公司

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| 公司名称  | 上海城协房地产有限公司                      |
| 住所    | 上海市闵行区浦江镇三鲁公路 5589 弄 48 号        |
| 法定代表人 | 戴晓坚                              |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                   |
| 注册资本  | 人民币 1500 万元                      |
| 实收资本  | 人民币 1500 万元                      |
| 经营范围  | 房地产开发、经营，物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）。    |
| 营业期限  | 自 2005 年 7 月 7 日至 2015 年 7 月 6 日 |

|      |                      |
|------|----------------------|
| 股权结构 | 上海城投置地（集团）有限公司（100%） |
|------|----------------------|

**（十一）上海海派新苑置业有限公司**

|       |  |
|-------|--|
| 公司名称  | 上海海派新苑置业有限公司                               |
| 住所    | 宝山区阳曲路 1388 弄                              |
| 法定代表人 | 俞卫中  |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                             |
| 注册资本  | 人民币 500 万元                                 |
| 实收资本  | 人民币 500 万元                                 |
| 经营范围  | 房地产开发，室内装潢，建材、装潢材料批发、零售（以上事项涉及行政许可的凭许可证经营） |
| 营业期限  | 自 2000 年 7 月 4 日至 2010 年 7 月 3 日           |
| 股权结构  | 上海城投置地（集团）有限公司（100%）                       |

**（十二）上海新凯房地产开发有限公司**

|       |   |
|-------|---|
| 公司名称  | 上海新凯房地产开发有限公司                           |
| 住所    | 上海市松江区泗泾镇横港村 916 号                      |
| 法定代表人 | 俞卫中                                     |
| 公司类型  | 一人有限责任公司（法人独资）                          |
| 注册资本  | 人民币 800 万元                              |
| 实收资本  | 人民币 800 万元                              |
| 经营范围  | 房地产开发与经营，建筑材料，装潢材料批发零售。（涉及行政许可的凭许可证经营）。 |
| 营业期限  | 自 2002 年 12 月 9 日至 2012 年 12 月 8 日      |
| 股权结构  | 上海城投置地（集团）有限公司（100%）                    |

附件二：目标资产所涉及的土地使用权和房屋（“物业”）（其中的物业情况截至评估报告基准日2007年9月30日）

## 一、上海环境集团有限公司及其重要控股、参股企业物业情况

### （一）自有物业

#### 1、虹桥路物业

|                       |  |                                    |
|-----------------------|--|------------------------------------|
| 产证编号                  | 沪房地长字（2005）第 027831 号  |                                    |
| 权利人                   | 上海振环实业总公司  |                                    |
| 房地座落                  | 虹桥路 1881 号、1883 号  |                                    |
| 土地<br>信息              | 面积   | 17888 平方米                          |
|                       | 使用权来源  | 出让                                 |
|                       | 登记用途   | 商业                                 |
|                       | 使用权期限  | 自 2005 年 9 月 19 日至 2045 年 9 月 18 日 |
| 房屋<br>信息              | 登记用途   | 商业                                 |
|                       | 建筑面积   | 17002.70 平方米                       |
| 抵押、出租<br>等 他 项 权<br>利 | <p>（1）该物业第四层（建筑面积 2300 平方米）由上海环境集团有限公司租赁，租赁期限自 2006 年 4 月起至 2019 年 4 月，租金为每天每平方米 3 元。</p> <p>（2）该物业 310 室共 175 平方米由上海环境工程建设项目管理有限公司租赁，租赁期限自 2007 年 6 月 1 日至 2012 年 5 月 31 日。每月租金为 1 万元。</p> <p>（3）该处物业抵押给中国农业银行上海市静安支行，所担保的债务履行期限自 2006 年 11 月 6 日至 2016 年 11 月 5 日。</p> |                                    |

#### 2、西康路物业

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 产证编号 | 沪房地静字（2004）第 009366 号 |
| 权利人  | 上海振环实业总公司             |
| 房地座落 | 上海市西康路 401-414 室      |



|                       |  |                                      |
|-----------------------|--|--------------------------------------|
| 土地<br>信息              | 面积   | 4167 平方米（分摊面积为 236.9 平方米）            |
|                       | 使用权来源  | 转让                                   |
|                       | 登记用途   | 办公                                   |
|                       | 使用权期限  | 自 2001 年 10 月 24 日至 2051 年 10 月 23 日 |
| 房屋<br>信息              | 登记用途   | 办公                                   |
|                       | 建筑面积   | 1337.13 平方米                          |
| 抵押、出租<br>等 他 项 权<br>利 | 该处物业中的 840 平方米由上海环境置业投资发展有限公司、上海正融投资发展有限公司、上海环境工程股份有限公司、上海港汇投资发展有限公司租赁，租赁期限自 2006 年 10 月 1 日起至 2008 年 9 月 30 日，月租金为 44500 元。 |                                      |

本所律师认为，上海振环实业总公司是上述“虹桥路物业”和“西康路物业”合法的权利人，合法拥有其项下的土地使用权和房屋所有权，有权将该等物业中的部分或全部对外出租，“虹桥路物业”上存在抵押事项。

### 3、江桥镇绥德路物业

|          |                       |              |
|----------|-----------------------|--------------|
| 产证编号     | 沪房地嘉字（2007）第 026929 号 |              |
| 权利人      | 上海环城再生能源有限公司          |              |
| 房地座落     | 上海市江桥镇绥德路 800 号       |              |
| 土地<br>信息 | 面积                    | 128018 平方米   |
|          | 使用权来源                 | 划拨           |
|          | 登记用途                  | 公用设施         |
|          | 使用权期限                 | 不适用          |
| 房屋信息     | 建筑面积                  | 20895.77 平方米 |

本所律师认为，上海环城再生能源有限公司是上述“江桥镇绥德路物业”合法的权利人，合法拥有其项下的划拨土地使用权和房屋所有权。上海环城再生能源有限公司使用上述划拨地符合《中华人民共和国土地管理法》“城市基础设施”可以使用划拨地的规定，属于《划拨用地目录》规定的可以使用划拨地的“环境卫生设施”范围，上海环城再生能源有限公司使用上述划拨地依法有效。

#### 4、崇明县港西镇物业

|          |  |             |
|----------|--|-------------|
| 产证编号     | 沪房地崇字（2002）第 002760 号  |             |
| 权利人      | 上海城瀛废弃物处置有限公司  |             |
| 房地座落     | 上海市崇明县港西镇新引村 5 队   |             |
| 土地<br>信息 | 面积   | 8043 平方米    |
|          | 权属性质   | 国有          |
|          | 登记用途   | 市政公有设施      |
|          | 使用权期限  | 不适用         |
| 房屋信息     | 建筑面积   | 1036.75 平方米 |
| 备注       | 根据崇明县人民政府、上海市崇明县建设和管理委员会、上海振环实业总公司、上海城市废弃物大型汽车运输有限公司、上海市崇明县环境卫生管理所、上海城瀛废弃物处置有限公司 2001 年签署的《崇明县生活垃圾中转站 BOT 合同》，在项目运营期满后，上海城瀛废弃物处置有限公司应当将该等物业有偿转让给崇明县人民政府。 |             |

本所律师认为，上海城瀛废弃物处置有限公司是上述“崇明县港西镇物业”的合法权利人，合法拥有其项下的划拨土地使用权和房屋所有权；在崇明县生活垃圾中转站项目运营期满后，上海城瀛废弃物处置有限公司应当依照上述 BOT 合同将该等物业有偿转让给崇明县人民政府。

#### 5、外高桥物业

|      |                           |          |
|------|---------------------------|----------|
| 产证编号 | 沪房地浦字（2005）第 072273 号     |          |
| 权利人  | 上海联环国际贸易有限公司              |          |
| 房地座落 | 上海市外高桥保税区日樱北路 318 号 1—2 幢 |          |
| 土地   | 面积                        | 8654 平方米 |
|      | 使用权来源                     | 转让       |

|      |       |                       |
|------|-------|-----------------------|
| 信息   | 登记用途  | 工业用地                  |
|      | 使用权期限 | 1994年10月8日至2044年10月7日 |
| 房屋信息 | 建筑面积  | 4879.29平方米            |

本所律师认为，上海联环国际贸易有限公司是上述“外高桥物业”合法的权利人，合法拥有其项下的土地使用权和房屋所有权。

## 6、盈邦加油站物业

|          |                         |          |
|----------|-------------------------|----------|
| 产证编号     | 沪房地南汇字（2000）第500107号    |          |
| 权利人      | 上海盈邦油品有限公司              |          |
| 房地座落     | 上海市新场镇沪南路7131—7133号（单号） |          |
| 土地<br>信息 | 面积                      | 2977平方米  |
|          | 权属性质                    | 集体       |
|          | 登记用途                    | 商业       |
|          | 使用权期限                   | 未载明      |
| 房屋<br>信息 | 建筑面积                    | 873.9平方米 |
|          | 所有权性质                   | 集体       |

本所律师认为，上海盈邦油品有限公司是上述“盈邦加油站物业”合法的登记权利人，合法拥有该权证项下登记的物业权利。

## （二）租赁物业

### 1、上海新蓝天置业发展有限公司租赁物业

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| 产证编号    | 沪房地杨字（2002）第033623号     |
| 权利人/出租人 | 上海春诚工贸有限公司              |
| 房地座落    | 杨浦区四平路2500号1104室        |
| 租赁面积    | 210平方米                  |
| 租赁期限    | 自2004年6月30日至2008年12月31日 |
| 租金      | 月租金为14200元              |

## 2、南京环境再生能源有限公司租赁物业

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 产证编号    | 宁房产证白转字第 238486 号，宁白国用（2004）第 14993 号 |
| 权利人/出租人 | 张树奎、张炜一、魏南春                           |
| 房地座落    | 南京市太平南路 2 号日月大厦 705 室                 |
| 租赁面积    | 195.7 平方米                             |
| 租赁期限    | 自 2007 年 1 月 15 日至 2008 年 1 月 14 日    |
| 租金      | 全年人民币 85000 元                         |
| 备注      | 租赁合同由张树奎与南京环境再生能源有限公司签署               |

## 3、上海环境中转运输投资运营有限公司租赁物业

|         |                                      |
|---------|--------------------------------------|
| 产证编号    | 沪房地浦字（2002）第 086091 号                |
| 权利人/出租人 | 上海市第二轻工业学校                           |
| 房地座落    | 沈家弄路 650 号 5 幢 2808 室                |
| 租赁面积    | 20 平方米                               |
| 租赁期限    | 自 2006 年 11 月 16 日至 2009 年 11 月 15 日 |
| 租金      | 每年人民币 12000 元                        |

## 4、上海环境虹口固废中转运营有限公司租赁物业

|         |   |
|---------|---|
| 权利人/出租人 | 上海市虹口区嘉兴路街道办事处  |
| 房地座落    | 上海市物华路 11 号 457 室   |
| 租赁面积    | 30 平方米  |
| 租赁期限    | 自 2005 年 3 月 15 日至 2010 年 3 月 14 日  |
| 租金      | 全年人民币 8400 元  |
| 备注      | 租赁合同由上海市虹口区嘉兴路街道招商服务中心与上海环境虹口固废中转运营有限公司签署，上海市虹口区嘉兴路街道办事处委托上海市虹口区嘉兴路街道招商服务中心使用、管理和出租物华路 11 号的房屋。 |

## 5、上海环境浦东固废中转运营有限公司租赁物业

|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| 权证编号    | 沪房地浦字（2007）第 001433 号              |
| 权利人/出租人 | 上海名阳置业有限公司                         |
| 房地座落    | 浦东大道 2123 号 3113 室                 |
| 租赁面积    | 20 平方米                             |
| 租赁期限    | 自 2007 年 3 月 29 日至 2011 年 3 月 28 日 |
| 租金      | 全年人民币 12000 元                      |

## 6、上海中荷汽车销售有限公司租赁物业

|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| 产证编号    | 沪房地崇字（2006）第 001226 号              |
| 权利人/出租人 | 上海富盛经济开发区开发有限公司                    |
| 房地座落    | 崇明县新河镇新申路 921 弄 2 号（商务大楼）B 区 160 室 |
| 租赁面积    | 60 平方米                             |
| 租赁期限    | 自 2007 年 3 月 1 日至 2017 年 2 月 28 日  |

本所律师认为，上述租赁物业的出租人是相关物业的合法所有权人，有权将该等物业出租给上述物业相应的承租人，上述物业相应的承租人有权使用该等租赁物业。

## （三）在建工程

### 1、上海新蓝天置业发展有限公司在建工程（蓝天大厦）

|          |   |                                    |
|----------|---|------------------------------------|
| 业主       | 上海新蓝天置业发展有限公司（原上海新蓝天宾馆有限公司）                                 |                                    |
| 房地产权证    | 沪房地杨字（2007）第 01007 号  |                                    |
| 土地<br>信息 | 面积  | 6820 平方米                           |
|          | 使用权来源   | 出让                                 |
|          | 登记用途  | 商业                                 |
|          | 使用权期限   | 自 2004 年 1 月 14 日至 2044 年 1 月 14 日 |
|          | 2006 年 6 月 22 日，上海新蓝天宾馆有限公司与中国工商银行上海市外滩支行签署《房地产业借款合同》，用于新蓝天 |                                    |

|           |  |
|-----------|--|
| 他项权利      | 宾馆开发，借款金额为 1600 万元，借款期限为 2006 年 6 月 22 日至 2009 年 6 月 21 日，担保方式为抵押。   |
|           | 2006 年 6 月 22 日，上海新蓝天宾馆有限公司与中国工商银行上海市外滩支行签署《抵押合同》(17063100468001 号)，用于担保上述借款。抵押物为在建工程及土地使用权，共计 38757.34 平方米。   |
|           | 该在建工程及土地使用权抵押给中国工商银行上海外滩支行，该抵押事项于 2006 年 6 月 27 日办理了抵押登记。  |
| 建筑工程规划许可证 | 2005 年 12 月 7 日，上海市杨浦区城市规划管理局颁发《建设工程规划许可证》(沪建(2005)10051207F03101 号)，载明建设单位为上海新蓝天宾馆有限公司，建设项目名称为蓝天大厦，建设位置黄兴路 2075—2083 号，建设规模 38696 平方米(其中地下室建筑面积 11195 平方米)。 |
| 建筑工程施工许可证 | 2006 年 3 月 6 日，上海市杨浦区建设和管理委员会颁发《建筑工程施工许可证》，载明建设单位为上海新蓝天宾馆有限公司；工程名称为蓝天大厦(上部)；建设地址为黄兴路 2075—2083 号；建设规模为 37606 平方米。  |

本所律师认为，上海新蓝天置业发展有限公司是黄兴路 2075—2083 号蓝天大厦物业项下土地使用权的合法使用权人和在建工程的合法权利人，该等土地使用权和在建工程上存在抵押事项；上海新蓝天置业发展有限公司已经取得了目前建设蓝天大厦所必需的政府批准、许可和同意。

## 二、上海城投置地(集团)有限公司及其重要控股企业物业情况

### (一) 自有物业

注：有关上海韵意房地产开发有限公司、上海新凯房地产开发有限公司、上海城捷置业有限公司、上海城协房地产有限公司和上海露香园置业有限公司等 5 家房地产开发企业因开发相应房地产项目而拥有的自有物业情况，请见本法律意

见书附件三。

### 1、崂山东路物业

|          |                       |             |
|----------|-----------------------|-------------|
| 产证编号     | 沪房地浦字（2004）第 064524 号 |             |
| 权利人      | 上海城投置业服务有限公司          |             |
| 房地座落     | 上海市崂山东路 689 号底层、二层    |             |
| 土地<br>信息 | 面积                    | 1769 平方米    |
|          | 使用权来源                 | 转让          |
|          | 登记用途                  | 办公、住宅       |
|          | 使用权期限                 | 未载明         |
| 房屋<br>信息 | 建筑面积                  | 2104.18 平方米 |
|          | 登记用途                  | 办公          |

本所律师认为，上海城投置业服务有限公司是上述“崂山东路物业”合法的权利人，合法拥有其项下的土地使用权和房屋所有权。

### 2、千山路物业和西江湾路物业

|          |                       |             |
|----------|-----------------------|-------------|
| 产证编号     | 沪房地杨字（2001）第 090254 号 |             |
| 权利人      | 上海新江湾城开发有限公司（置地集团前身）  |             |
| 房地座落     | 千山路 6 号               |             |
| 土地<br>信息 | 面积                    | 130446 平方米  |
|          | 权属性质                  | 国有          |
|          | 登记用途                  | 住宅          |
|          | 使用权期限                 | 未载明         |
| 房屋<br>信息 | 建筑面积                  | 5166.93 平方米 |
|          | 房屋类型                  | 商场          |
|          |                       |             |
| 产证编号     | 沪房地虹字（2007）第 000226 号 |             |
| 权利人      | 上海城投置地（集团）有限公司        |             |

|          |                       |            |
|----------|-----------------------|------------|
| 房地座落     | 西江湾路 168 弄 12 号 2 层   |            |
| 土地<br>信息 | 共用面积                  | 7621 平方米   |
|          | 使用权来源                 | 出让         |
|          | 登记用途                  | 住宅         |
|          | 使用权期限                 | 未载明        |
| 房屋<br>信息 | 建筑面积                  | 289.49 平方米 |
|          | 房屋类型                  | 办公         |
|          |                       |            |
| 产证编号     | 沪房地虹字（2007）第 000233 号 |            |
| 权利人      | 上海城投置地（集团）有限公司        |            |
| 房地座落     | 西江湾路 168 弄 12 号 3 层   |            |
| 土地<br>信息 | 共用面积                  | 7621 平方米   |
|          | 使用权来源                 | 出让         |
|          | 登记用途                  | 住宅         |
|          | 使用权期限                 | 未载明        |
| 房屋<br>信息 | 建筑面积                  | 289.49 平方米 |
|          | 登记用途                  | 办公         |

本所律师认为，置地集团是上述“千山路物业和西江湾路物业”的合法权利人，依法享有该等物业项下的的土地使用权和房屋所有权。

### 3、城宁花苑物业

该处物业系长宁路 1318 弄城宁花苑 3 幢 5 号 202 室房屋和 102 个地下车库车位，系上海城宁置业有限公司开发建设的“城宁花苑住宅”项目的一部分，仍属上海城宁置业有限公司所有，该处物业的产权证仍为开发建设“城宁花苑”时候获发的大产证，其编号为“沪房地长字(2006)第 021967 号”。

### 4、现代星洲城物业



该处物业系杨浦区江浦路 1199 弄 30 号 8 个地上车库车位、杨浦区江浦路 1100 弄 14 号 102 室房屋、杨浦区江浦路 1100 弄临街商铺 5 套和杨浦区江浦路 1100 弄 5 号 121 个地下车库车位，该处物业系上海周家嘴置业有限公司开发建设“现代星洲城”住宅项目的一部分，仍属上海周家嘴置业有限公司所有，该处物业的产权证仍为开发建设“现代星洲城”时候获发的大产证，其编号为“沪房地杨字（2004）第 013713 号”和“沪房地杨字（2005）第 019612 号”。

## 5、云山路物业

该处物业系浦东新区云山路 835 弄 20 号 102，该处物业系上海置城房地产有限公司开发建设的“黄山新城上海未来”住宅项目的一部分，仍属上海置城房地产有限公司所有，该处物业的产权证仍为开发建设“黄山新城上海未来”时候获发的大产证，其编号为“沪房地浦字（2004）第 055505 号”。

## 6、上海露香园置业有限公司自有物业

截至本法律意见出具之日，上海露香园置业有限公司拥有松江区古楼公路 1858 号 21-24 号,25 号 102-602 室(双号),28-33 号,87 号,125-128 号 201-601 室（单号），130 号 201-601 室（单号），131 号 201、301、401 室，135-138 号 201-601 室（单号），212 号 101-601 室（单号），222 号，224-226 号，合计 233 套房屋的所有权及其所对应的土地使用权，该等房屋系露香园公司从新凯公司购得，系“新凯家园一期”配套商品房中的一部分。此外，露香园公司还拥有如下表格所列之物业项下的土地使用权和房屋所有权：

| 汇丽苑商铺 |                                       |       |                                |
|-------|---------------------------------------|-------|--------------------------------|
| 土地状况  | 地号：南汇区周浦镇 26 街坊 4/4 丘                 |       |                                |
|       | 使用权来源：转让                              |       |                                |
|       | 使用权期限：2007 年 4 月 18 日至 2043 年 12 月 16 |       |                                |
| 序号    | 房地坐落                                  | 建筑面积  | 产权证号                           |
| 1     | 周浦镇周园路<br>384 号 1—2 层                 | 90.74 | 沪房地南字<br>(2007) 第__号<br>006386 |

|   |          |        |        |
|---|----------|--------|--------|
| 2 | 386号1-2层 | 89.17  | 006383 |
| 3 | 388号1-2层 | 89.17  | 006310 |
| 4 | 390号1-2层 | 90.17  | 006403 |
| 5 | 394号1-3层 | 401.18 | 006385 |
| 6 | 396号1-2层 | 221.13 | 006384 |

| 世博商铺 |              |                              |                    |
|------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 土地状况 |              | 地号：浦东新区金杨街道19街坊10/1丘         |                    |
|      |              | 使用权来源：转让                     |                    |
|      |              | 使用权期限：2007年3月12日至2073年12月17日 |                    |
| 序号   | 房地坐落         | 建筑面积                         | 产权证号               |
|      | 浦东新区栖山路      |                              | 沪房地浦字<br>(2007)第 号 |
| 1    | 1620号1层      | 65.12                        | 033411             |
| 2    | 1622号1层      | 88.01                        | 032567             |
| 3    | 1624号1层      | 117.09                       | 032738             |
| 4    | 1630号1层      | 117.02                       | 031593             |
| 5    | 1632号1层      | 116.23                       | 031510             |
| 6    | 1634号1层      | 95.73                        | 030509             |
| 7    | 1638号1层      | 82.71                        | 031511             |
| 8    | 1640号1层      | 97.81                        | 034107             |
| 9    | 1642号1层      | 89.44                        | 032568             |
| 10   | 1644号1层      | 80.76                        | 032448             |
| 11   | 1646号1层      | 71.32                        | 032682             |
| 12   | 1648号1层      | 98.89                        | 035366             |
| 13   | 1650号1层      | 89.32                        | 035365             |
| 14   | 1652号1层      | 80.77                        | 034747             |
| 土地状况 |              | 地号：浦东新区浦兴街道35街坊1/1丘          |                    |
|      |              | 使用权来源：转让                     |                    |
|      |              | 使用权期限：2007年3月12日至2073年12月17日 |                    |
| 序号   | 房地坐落         | 建筑面积                         | 产权证号               |
|      | 浦东新区利津路      |                              | 沪房地浦字<br>(2007)第 号 |
| 1    | 1101-1109号1层 | 187.11                       | 032685             |

| 汇丽苑住宅 |          |
|-------|----------|
| 土地状况  | 使用权来源：转让 |
|       | 用途：住宅    |

| 序号 | 房地坐落                | 建筑<br>面积 | 产权证号                | 土地使用期限                                |
|----|---------------------|----------|---------------------|---------------------------------------|
|    | 周浦镇关岳路<br>229 弄 号 室 |          | 沪房地南字<br>(2006) 第 号 |                                       |
| 1  | 131 号 101           | 75.41    | 012420              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 2  | 131 号 201           | 77.41    | 012559              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 3  | 131 号 401           | 77.41    | 012422              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 4  | 131 号 501           | 77.41    | 012395              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 5  | 131 号 502           | 77.14    | 012396              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 6  | 132 号 101           | 75.41    | 012469              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 7  | 132 号 102           | 75.14    | 012432              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 8  | 132 号 201           | 77.41    | 012561              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 9  | 132 号 202           | 77.14    | 012157              | 2003 年 12 月 17 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 10 | 132 号 301           | 77.41    | 012361              | 2006 年 10 月 24 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 11 | 132 号 302           | 77.14    | 012567              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 12 | 132 号 401           | 77.41    | 012309              | 2006 年 10 月 24 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 13 | 132 号 402           | 77.14    | 012462              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 14 | 132 号 501           | 77.41    | 012556              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 15 | 132 号 502           | 77.14    | 012136              | 2006 年 10 月 24 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 16 | 132 号 601           | 77.41    | 012425              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 17 | 132 号 602           | 77.14    | 012158              | 2006 年 10 月 24 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 18 | 133 号 101           | 75.41    | 012569              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 19 | 133 号 102           | 75.14    | 012571              | 2006 年 10 月 26 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |
| 20 | 133 号 201           | 77.41    | 012159              | 2006 年 10 月 24 日至<br>2073 年 12 月 16 日 |

|    |         |       |        |                             |
|----|---------|-------|--------|-----------------------------|
| 21 | 133号202 | 77.14 | 014808 | 2006年12月11日至<br>2073年12月16日 |
| 22 | 133号302 | 77.14 | 012151 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 23 | 133号401 | 77.41 | 012137 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 24 | 133号402 | 77.14 | 012155 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 25 | 133号501 | 77.41 | 012144 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 26 | 133号502 | 77.14 | 012135 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 27 | 133号601 | 77.41 | 012156 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 28 | 133号602 | 77.14 | 012362 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 29 | 134号101 | 75.41 | 012310 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 30 | 134号102 | 75.14 | 012237 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 31 | 134号202 | 77.14 | 012465 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 32 | 134号401 | 77.41 | 012162 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 33 | 134号402 | 77.14 | 012363 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 34 | 134号501 | 77.41 | 012163 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 35 | 134号502 | 77.14 | 012238 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 36 | 134号601 | 77.41 | 012364 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 37 | 134号602 | 77.14 | 012164 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 38 | 142号101 | 75.41 | 012391 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 39 | 142号102 | 75.14 | 012436 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 40 | 142号201 | 77.41 | 012466 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 41 | 142号202 | 77.14 | 012393 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 42 | 142号301 | 77.41 | 012417 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |

|    |         |       |        |                             |
|----|---------|-------|--------|-----------------------------|
| 43 | 142号401 | 77.41 | 012390 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 44 | 142号402 | 77.14 | 012398 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 45 | 142号501 | 77.41 | 012394 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 46 | 142号502 | 77.14 | 012467 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 47 | 142号601 | 77.41 | 012434 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 48 | 142号602 | 77.14 | 012416 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 49 | 143号101 | 75.41 | 012568 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 50 | 143号102 | 75.14 | 012392 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 51 | 143号201 | 77.41 | 012427 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 52 | 143号202 | 77.14 | 014169 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 53 | 143号302 | 77.14 | 012564 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 54 | 143号402 | 77.14 | 012438 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 55 | 143号501 | 77.41 | 012464 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 56 | 143号502 | 77.14 | 012387 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 57 | 143号601 | 77.41 | 012566 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 58 | 143号602 | 77.14 | 012210 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 59 | 144号101 | 75.41 | 012572 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 60 | 144号102 | 75.14 | 012418 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 61 | 144号201 | 77.41 | 012389 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 62 | 144号202 | 77.14 | 012419 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 63 | 144号301 | 77.41 | 012430 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 64 | 144号302 | 77.14 | 012244 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |

|    |         |       |        |                             |
|----|---------|-------|--------|-----------------------------|
| 65 | 144号401 | 77.41 | 012138 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 66 | 144号402 | 77.14 | 012141 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 67 | 144号501 | 77.41 | 012142 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 68 | 144号502 | 77.14 | 012154 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 69 | 144号601 | 77.41 | 012167 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 70 | 144号602 | 77.14 | 012243 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 71 | 145号102 | 75.14 | 012308 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 72 | 145号201 | 77.41 | 012128 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 73 | 145号202 | 77.14 | 012312 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 74 | 145号402 | 77.14 | 012316 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 75 | 145号501 | 77.41 | 012318 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 76 | 145号502 | 77.14 | 012153 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 77 | 145号601 | 77.41 | 012347 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 78 | 145号602 | 77.14 | 012317 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 79 | 146号202 | 76.98 | 012397 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 80 | 146号502 | 76.98 | 012463 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 81 | 146号602 | 76.98 | 012399 | 2006年10月26日至<br>2073年12月16日 |
| 82 | 147号302 | 76.98 | 013319 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 83 | 147号402 | 76.98 | 012143 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 84 | 147号501 | 77.25 | 012166 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 85 | 147号502 | 76.98 | 012147 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 86 | 147号601 | 77.25 | 012160 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |

|    |         |       |        |                             |
|----|---------|-------|--------|-----------------------------|
| 87 | 147号602 | 76.98 | 012161 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 88 | 148号101 | 75.25 | 012365 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 89 | 148号102 | 74.98 | 012241 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 90 | 148号201 | 77.25 | 012366 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 91 | 148号302 | 76.98 | 012140 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |
| 92 | 148号402 | 76.98 | 012165 | 2006年10月24日至<br>2073年12月16日 |

| 共富新村住宅 |         |          |                    |                             |
|--------|---------|----------|--------------------|-----------------------------|
| 土地状况   |         | 使用权来源：转让 |                    |                             |
|        |         | 用途：住宅    |                    |                             |
| 序号     | 房地坐落    | 建筑<br>面积 | 产权证号               | 土地使用期限                      |
|        | 共富二村    |          | 沪房地宝字<br>(2006)第 号 |                             |
| 1      | 140号502 | 101.95   | 004226             | 2005年11月25日至<br>2072年12月15日 |
| 2      | 297号302 | 101.13   | 004270             | 2005年11月16日至<br>2072年12月15日 |
| 3      | 299号104 | 102.76   | 004273             | 2005年11月15日至<br>2072年12月15日 |

需要说明的是，露香园公司目前所持有的上述“新凯家园一期”的部分房屋以及上述“汇丽苑住宅”、“共富新村住宅”的房屋系露香园公司购置的动迁房源，在本法律意见书出具日之后，该等房屋有可能会过户给其他人。

### (三)、关于环境集团及下属公司是否存在尚未取得权证情况的说明

#### 1、关于上海环城再生能源有限公司房地产权证情况的补充说明

上海环城公司为环境集团全资子公司。根据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（沪东洲资评报字第DZ070589111号）记载，“上海环城再生

能源有限公司房屋建筑物共14项，其中有证房屋建筑物10项”。

经本所律师核查并经相关评估报告出具单位确认，评估报告上所述的未取得权证的4项房屋建筑物是指：厂外水泵房、综合处理车间、简易房、污泥处理车间。

经本所律师核查：（1）上海环城公司已取得换发的登记日为2007年11月19日的《上海市房地产证》（沪房地嘉字（2007）第026929号），该房地产证登记的建筑面积已包括综合处理车间与污泥处理车间；（2）简易房属于临时建筑，根据《城市房地产权属登记管理办法》，临时建筑无需进行房地产权属登记。基于上述，本所律师认为综合处理车间、简易房、污泥处理车间不属于尚未取得房地产证的情形。

经本所律师核查：（1）上述厂外水泵房系上海环城公司利用租赁土地（面积 330 平方米）建设的冷却水源取水枢纽，上海环城公司于 2001 年 8 月 15 日与上海市嘉定区江桥镇人民政府签署了《协议书》，就上海环城公司租用该等土地建设取水枢纽事宜进行了约定，该协议的期限自 2001 年 8 月 15 日至 2031 年 12 月 31 日。（2）上述冷却水源取水枢纽的建设已取得上海市建委沪建规（2000）第 0452 号《关于上海江桥生活垃圾焚烧厂工程初步设计（工程技术部分）的批复》、嘉定区水利局嘉水（1999）第 35 号《关于上海江桥生活垃圾焚烧厂申请在新槎浦河建取水枢纽组的批复》。（3）上海市市容环境卫生管理局与上海环城公司于 2006 年 6 月 26 日签署的《上海江桥生活垃圾焚烧厂特许经营权协议》约定，特许经营期满，上海环城公司应当将垃圾焚烧厂以及附属于该厂固定资产的所有权益，包括但不限于设施、器材、厂房以及土地使用权无偿移交给上海市市容环境卫生管理局或其指定的执行机构。基于上述，本所律师认为上述厂外水泵房的用地已取得土地所有者的同意，取水项目的建设取得了必需的许可，按照特许经营协议约定特许经营期满该水泵房应无偿移交给上海市市容环境卫生管理局或其指定的执行机构，上海环城公司未办理水泵房的房地产权利证书不影响上海环城公司对上述厂外水泵房的使用。



## 2、关于上海环境油品发展有限公司（以下简称“油品公司”）房地产情况的说明

油品公司为环境集团全资子公司。经本所律师核查，并根据上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（沪东洲资评报字第 DZ070589111 号）记载，截至评估报告出具日（2007 年 9 月 30 日），油品公司尚有如下房屋未取得权证：

| 房屋名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积  | 层数 |
|------|----|------|-------|----|
| 配电房  | 砖混 | 2002 | 43    | 1  |
| 油泵房  | 钢架 | 2002 | 45    | 1  |
| 综合房  | 混合 | 2002 | 216.4 | 2  |

经本所律师核查：（1）上述房屋所用土地使用权为上海环源实业发展有限公司下属企业上海三林降解树脂品公司（“三林树脂公司”）所有，三林树脂公司持有相应的房地产证，后三林树脂公司注销，其资产由上海环源实业发展有限公司承继。（2）油品公司与上海环源实业发展有限公司于 2008 年 3 月 18 日签署《协议书》，约定：油品公司将上述房屋按照评估值作价转让给上海环源实业发展有限公司，并由上海环源实业发展有限公司负责办理相应权证；同时，上海环源实业发展有限公司同意租赁上述房屋给油品公司长期使用。

综上，本所律师认为，环境油品有权依据上述《协议书》租赁使用上述房屋。

### （四）、关于置地集团及下属公司是否存在尚未取得权证情况的说明

经本所律师核查，置地集团应该办理权证变更而目前未办理权证变更的房地产为“西江湾路 162—166 号底层商铺”。该处房产房屋建筑面积 547.7 平方米，为置地集团下属全资子公司上海城投置业服务有限公司（以下简称“置业服务公司”）的子公司—上海建玮置业发展有限公司（以下简称“建玮置业公司”）投资开发，后建玮置业公司关闭清算时，其债权债务由置业服务公司承继，该房产并入置业服务公司，但置业服务公司尚未办理权证变更手续。

本所律师认为，鉴于建玮置业公司关闭清算时候的债权债务全部由置业服务公司承继，上述“西江湾路 162—166 号底层商铺”房产的所有权也应当属于置

业服务公司，置业服务公司应当办理将该处房产权利人变更为置业服务公司的登记手续；同时，鉴于置业服务公司系该处房产的实际所有权人和实际占有人，该等权利人变更的登记手续未办理并不影响置业服务公司对该处房产的实际使用。就此，上海城投于 2008 年 3 月 20 日承诺：上海城投将督促置地集团办理上述房屋的权证的权利人变更手续，若该等变更事宜在原水股份本次发行股份购买资产暨重大资产重组完成日，即原水股份完成受让目标资产股权完成工商变更登记之日起六个月内未完成，上海城投将补偿上市公司因此而遭受的损失或将该处房产购回。本所律师认为，上述产证的权利人变更不存在实质性法律障碍，上海城投的该等措施切实可行的。

附件三：上海城投置地（集团）有限公司控股企业房地产开发项目

一、松江区涇泗镇古楼路南侧商品住宅项目

该项目由上海韵意房地产开发有限公司（以下简称“韵意公司”）开发建设，韵意公司 2007 年 4 月 17 日取得上海市房屋土地资源管理局颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》（沪房地资（松江）第 259 号），有效期至 2007 年 12 月 31 日。

该项目位于上海市松江区涇泗镇鼓楼路南侧，系配套商品房项目。该项目已经取得《建设用地规划许可证》和《国有土地使用证》，目前正在进行动拆迁。

| 土地基本情况   |                       |                                  |
|----------|-----------------------|----------------------------------|
| 权证编号     | 沪房地松字（2007）第 024251 号 |                                  |
| 发证日期     | 2007 年 8 月 21 日       |                                  |
| 房地坐落     | 松江 SJ-05-003 号地块（B 块） |                                  |
| 权利人      | 上海韵意房地产开发有限公司         |                                  |
| 土地<br>情况 | 使用权来源                 | 出让                               |
|          | 用途                    | 住宅用地                             |
|          | 地号                    | 松江区涇泗镇 10 街坊 80/1 丘              |
|          | 宗地（丘）面积               | 220287 平方米                       |
|          | 使用期限                  | 2006 年 4 月 27 日至 2076 年 4 月 26 日 |
| 权证编号     | 沪房地松字（2007）第 024252 号 |                                  |
| 发证日期     | 2007 年 8 月 22 日       |                                  |
| 房地坐落     | 松江 SJ-05-003 号地块      |                                  |
| 权利人      | 上海韵意房地产开发有限公司         |                                  |
|          | 使用权来源                 | 出让                               |
|          | 用途                    | 住宅用地                             |

|                         |  |                                  |
|-------------------------|--|----------------------------------|
| 土地<br>情况                | 地号   | 松江区泗泾镇 10 街坊 22/1 丘              |
|                         | 宗地（丘）面积  | 115452 平方米                       |
|                         | 使用期限   | 2006 年 4 月 27 日至 2076 年 4 月 26 日 |
| <b>开发建设情况</b>           |  |                                  |
| 土地使用权<br>出让合同及<br>土地出让金 | <p>公司与上海市松江区房屋土地管理局 2006 年 4 月 2 日签署《上海市国有土地使用权出让合同》（沪松房地（2006）出让合同第 122 号）；合同主要约定内容：</p> <p>1) 上海市松江区房屋土地管理局以现状条件出让上海市松江 SJ-05-003 号地块，地块总面积 335739 平方米；</p> <p>2) 土地出让金总额为人民币 54389718 元，韵意公司应当在 2006 年 6 月 26 日前支付完毕；</p> <p>3) 韵意公司应当在 2008 年 7 月 1 日之前开工建设，并在 2011 年 7 月 1 日前竣工，韵意公司可以提前 30 天提出充分理由申请延期，延期不得超过 1 年。</p> <p>根据上述合同，韵意公司于 2006 年 6 月 23 日，就松江区松江 SJ-05-003 号地块支付了土地出让金人民币 54389718 元。</p> |                                  |
| 建设用地规<br>划许可证           | 上海市松江区规划管理局 2000 年 12 月 31 日向韵意公司颁发了《建设用地规划许可证》（沪地松规（2000）0327 号），载明用地面积 416000 平方米。   |                                  |
| 动拆迁情况                   | <p>2007 年 3 月 1 日，公司与上海市松江区建设用地事务所签署《房屋拆迁委托合同》，公司委托上海市松江区建设用地事务所具体实施泗泾镇古楼村所属生产队 99 户农民、建筑面积 17854.04 平方米住宅房的动迁工作。</p> <p>2007 年 8 月 31 日，上海松江区房屋土地管理局向韵意公司颁发《房屋拆迁许可证》（沪松房地拆许字（2007）第 20 号），载明拆迁面积为 17854.04 平方米，拆迁实施单位为上海市松江区建设用地事务所，拆迁期限自 2007 年 9 月 5 日至 2007 年 12 月 31</p>  |                                  |

|  |    |
|--|----|
|  | 日。 |
|--|----|

本所律师认为,《上海市国有土地使用权出让合同》(沪松房地(2006)出让合同第 122 号)合法有效,韵意公司有权根据该合同开发建设上海市松江 SJ-05-003 号地块,该地块的土地出让金已经全部缴清;韵意公司已经获发该地块的《房地产权证》,合法拥有该地块的土地使用权;韵意公司已经取得了开发该地块目前阶段所必需的政府批准、许可和同意,尚需取得包括但不限于《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等有关工程建设的政府批准、许可和同意,在取得该等有关工程建设的政府批准、许可和同意后,韵意公司可以开工建设上海市松江 SJ-05-003 号地块;该项目是配套商品房项目,韵意公司开发建设该项目应当遵守有关配套商品房销售法律法规的规定。

## 二、“新凯家园”项目

该项目由上海新凯房地产开发有限公司(以下简称“新凯公司”)开发建设。新凯公司 2007 年 4 月 17 日取得上海市房屋土地资源管理局颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》(沪房地资(松江)第 311 号),有效期至 2007 年 12 月 31 日。

“新凯家园”项目位于上海市松江区泗泾镇古楼公路 1858 弄,系配套商品房项目。该项目分两期,分别为新凯家园一期和新凯家园二期。新凯家园一期已经建设完成,新凯家园二期尚在建设中。

### (一) 新凯家园一期(已建成)

| 土地房屋基本情况 |                       |
|----------|-----------------------|
| 权证编号     | 沪房地松字(2006)第 023211 号 |
| 发证日期     | 2006 年 9 月 1 日        |
| 房地坐落     | 上海市松江区古楼公路 1858 弄     |
| 权利人      | 上海新凯房地产开发有限公司         |

|          |                       |                                    |
|----------|-----------------------|------------------------------------|
| 土地<br>情况 | 使用权来源                 | 出让                                 |
|          | 用途                    | 居住                                 |
|          | 地号                    | 松江区泗泾镇 10 街坊 132/3 丘               |
|          | 宗地（丘）面积               | 21398 平方米                          |
|          | 使用期限                  | 自 2004 年 9 月 28 日至 2074 年 9 月 27 日 |
| 房屋状况     | 建筑面积                  | 28724.35 平方米                       |
|          |                       |                                    |
| 权证编号     | 沪房地松字（2006）第 023213 号 |                                    |
| 发证日期     | 2006 年 9 月 1 日        |                                    |
| 房地坐落     | 上海市松江区古楼公路 1858 弄     |                                    |
| 权利人      | 上海新凯房地产开发有限公司         |                                    |
| 土地<br>情况 | 使用权来源                 | 出让                                 |
|          | 用途                    | 居住                                 |
|          | 地号                    | 松江区泗泾镇 10 街坊 135/3 丘               |
|          | 宗地（丘）面积               | 30010 平方米                          |
|          | 使用期限                  | 自 2004 年 9 月 28 日至 2074 年 9 月 27 日 |
| 房屋状况     | 建筑面积                  | 12596.26 平方米                       |
|          |                       |                                    |
| 权证编号     | 沪房地松字（2006）第 023214 号 |                                    |
| 发证日期     | 2006 年 9 月 1 日        |                                    |
| 房地坐落     | 上海市松江区古楼公路 1858 弄     |                                    |
| 权利人      | 上海新凯房地产开发有限公司         |                                    |
| 土地<br>情况 | 使用权来源                 | 出让                                 |
|          | 用途                    | 居住                                 |
|          | 地号                    | 松江区泗泾镇 10 街坊 132/1 丘               |
|          | 宗地（丘）面积               | 187866 平方米                         |
|          | 使用期限                  | 自 2004 年 9 月 28 日至 2074 年 9 月 27 日 |
| 房屋状况     | 建筑面积                  | 249469.06 平方米                      |
|          |                       |                                    |

|                         |   |                                    |
|-------------------------|---|------------------------------------|
| 权证编号                    | 沪房地松字（2007）第 003496 号   |                                    |
| 发证日期                    | 2007 年 1 月 23 日   |                                    |
| 房地坐落                    | 上海市松江区泗泾镇新家园路 143—163 单号、169—189 单号、195—215 单号  |                                    |
| 权利人                     | 上海新凯房地产开发有限公司   |                                    |
| 土地<br>情况                | 使用权来源   | 出让                                 |
|                         | 用途  | 居住                                 |
|                         | 地号  | 松江区泗泾镇 10 街坊 132/1 丘               |
|                         | 宗地（丘）面积   | 187866 平方米                         |
|                         | 使用期限  | 自 2004 年 9 月 28 日至 2074 年 9 月 27 日 |
| 房屋状况                    | 建筑面积  | 5813.50 平方米                        |
| <b>开发建设情况</b>           |   |                                    |
| 土地使用权<br>出让合同及<br>土地出让金 | <p>2004 年 8 月 27 日，新凯公司与上海市松江区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》（沪松房地（2004）出让合同第 292 号），上海市松江区房屋土地管理局将位于上海市松江区 SJ-04-036 号地块出让给新凯公司，该地块总面积为 296978 平方米，土地出让金为人民币 59158018 元，使用年限为 70 年，新凯公司应当按照土地使用期限每年缴纳每平方米 1 元的土地使用金。</p> <p>根据上述合同，新凯公司于 2004 年 9 月 27 日，就松江区 SJ-04-036 号地块支付了土地出让金人民币 59158018 元。</p> |                                    |
| 建设用地规<br>划许可证           | <p>2002 年 12 月 27 日，上海市松江区规划管理局颁发《建设用地规划许可证》（沪松规地（2002）0533 号），载明用地面积 550000 平方米。</p>   |                                    |

|           |   |
|-----------|---|
| 建设工程规划许可证 | <p>2004年12月6日，上海市松江区规划管理局颁发的《建设工程规划许可证》（沪松规建（2004）0723号），载明建设规模159672平方米。</p> <p>2005年1月27日，上海市松江区规划管理局颁发《建设工程规划许可证》（沪松规建（2005）0087号），载明建设规模142833平方米。</p>        |
| 建筑工程施工许可证 | <p>2005年1月13日，上海市建筑业管理办公室颁发《建筑工程施工许可证》（0401SJ0006D01/310227200402254019）。</p> <p>2005年2月5日，上海市建筑业管理办公室颁发《建筑工程施工分期（分部）许可分页》（0401SJ0006D02/310227200402254019）。</p> |

本所律师认为，新凯公司开发建设“新凯家园一期”合法有效，新凯公司开发建设“新凯家园一期”取得了所必需的所有政府批准、许可和同意，该等政府批准、许可和同意合法有效；新凯公司是上述土地使用权及建筑物合法、唯一的所有者；“新凯家园一期”是配套商品房项目，新凯公司销售其项下的商品房应当遵守有关配套商品房销售法律法规的规定。

## （二）新凯家园二期（尚在建设中）

|        |                     |                  |
|--------|---------------------|------------------|
| 土地基本情况 |                     |                  |
| 权证编号   | 沪房地松字（2007）第024253号 |                  |
| 发证日期   | 2007年8月21日          |                  |
| 房地坐落   | 松江区泗泾镇10街坊132/6丘    |                  |
| 权利人    | 上海新凯房地产开发有限公司       |                  |
| 土地情况   | 使用权来源               | 出让               |
|        | 用途                  | 居住               |
|        | 地号                  | 松江区泗泾镇10街坊132/6丘 |
|        | 宗地（丘）面积             | 57084平方米         |



|                         |   |                                    |
|-------------------------|---|------------------------------------|
|                         | 使用期限  | 自 2004 年 9 月 28 日至 2074 年 9 月 27 日 |
| 权证编号                    | 沪房地松字 (2007) 第 024254 号   |                                    |
| 发证日期                    | 2007 年 8 月 21 日   |                                    |
| 房地坐落                    | 松江区泗泾镇 10 街坊 132/5 丘  |                                    |
| 权利人                     | 上海新凯房地产开发有限公司   |                                    |
| 土地<br>情况                | 使用权来源   | 出让                                 |
|                         | 用途  | 居住                                 |
|                         | 地号  | 松江区泗泾镇 10 街坊 132/6 丘               |
|                         | 宗地 (丘) 面积   | 209906 平方米                         |
|                         | 使用期限  | 自 2004 年 9 月 28 日至 2074 年 9 月 27 日 |
| <b>开发建设情况</b>           |   |                                    |
| 土地使用权<br>出让合同及<br>土地出让金 | <p>2005 年 7 月 12 日, 新凯公司与上海市松江区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》(沪松房地 (2005) 出让合同第 200 号); 合同主要约定内容:</p> <p>1) 上海市松江区房屋土地管理局以现状条件出让上海市松江 SJ-05-002 号地块;</p> <p>2) 土地出让金总额为人民币 32962545 元, 新凯公司应当在 2005 年 9 月 10 日前支付完毕。</p> <p>根据上述合同, 新凯公司于 2005 年 9 月 14 日, 就松江区 SJ-05-002 号地块支付了土地出让金人民币 32962545 元。</p> |                                    |
| 建设用地规<br>划许可证           | <p>2002 年 12 月 27 日, 松江区规划管理局颁发的《建设用地规划许可证》(沪松规地 (2002) 0533 号), 载明用地面积 550000 平方米。</p>   |                                    |
| 建设工程规<br>划许可证           | <p>2008 年 2 月 18 日, 上海市松江区规划管理局颁发的《建设工程规划许可证》(沪松建 (2008) 17080218F00377 号), 载明建设规模 269096.3 平方米。</p>  |                                    |

本所律师认为,《上海市国有土地使用权出让合同》(沪松房地(2005)出让合同第 200 号)合法有效,新凯公司有权根据该合同开发建设上海市松江 SJ-05-002 号地块,该地块的土地出让金已经全部缴清;新凯公司已经获发该地块的《房地产权证》,合法拥有该地块的土地使用权;新凯公司已经取得了开发该地块目前阶段所必需的政府批准、许可和同意,尚需取得包括但不限于《建筑工程施工许可证》等有关工程建设的政府批准、许可和同意,在取得该等有关工程建设的政府批准、许可和同意后,新凯公司可以开工建设上海市松江 SJ-05-002 号地块。

### 三、“金鹤新城城杰苑”项目

该项目由上海城捷置业有限公司(以下简称“城捷公司”)开发建设。城捷公司 2007 年 3 月 8 日取得上海市房屋土地资源管理局颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》(沪房地资(嘉定)第 0000238 号),有效期自 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日。

“金鹤新城城杰苑”项目位于上海市鹤霞路 600 弄,系“配套商品房”项目。该项目目前尚在建设中。

| 土地基本情况 |                       |                                    |
|--------|-----------------------|------------------------------------|
| 权证编号   | 沪房地嘉字(2005)第 010826 号 |                                    |
| 发证日期   | 2006 年 6 月 5 日        |                                    |
| 房地坐落   | 江桥镇 201 街坊(12 宗)      |                                    |
| 权利人    | 上海城捷置业有限公司            |                                    |
| 土地情况   | 使用权来源                 | 出让                                 |
|        | 用途                    | 住宅                                 |
|        | 地号                    | 嘉定区封浜镇 201 街坊 12 丘                 |
|        | 宗地(丘)面积               | 90504 平方米                          |
|        | 使用期限                  | 自 2006 年 3 月 23 日至 2076 年 3 月 23 日 |

| 开发建设情况                  |  |
|-------------------------|--|
| 土地使用权<br>出让合同及<br>土地出让金 | <p>2006年3月23日,城捷公司与上海市嘉定区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》(沪嘉房地(2006)出让合同第41号);合同主要约定内容:</p> <p>1)上海市嘉定区房屋土地管理局以现状条件出让位于上海市中低价“四高”居住区江桥基地4号地块,地块总面积为90504平方米;</p> <p>2)土地出让金总额为人民币760,234元,城捷公司应当在2006年5月22日前支付完毕。</p> <p>根据上述合同,城捷公司于2006年4月3日,就上海市中低价“四高”居住区江桥基地4号地块支付了土地出让金人民币760,234元。</p> |
| 建设用地规<br>划许可证           | 上海市嘉定区规划管理局2006年4月5日颁发的《建设用地规划许可证》(为沪嘉地(2006)1406040500574),用地面积90504平方米。  |
| 建设工程规<br>划许可证           | 上海市嘉定区规划管理局2006年6月5日颁发的《建设工程规划许可证》(沪建嘉(2006)14060607F01721),建设规模128042平方米。   |
| 建筑工程施工<br>许可证           | <p>上海市建筑业管理办公室2006年9月1日颁发的《建筑工程施工许可证》(0401JD0031D01/310222200411023619)。</p> <p>上海市建筑业管理办公室2006年9月12日颁发的《建筑工程施工分期(分部)许可分页》(0401JD0031D02/310222200411023619)。</p> <p>上海市建筑业管理办公室2006年12月28日颁发的《建筑工程施工分期(分部)许可分页》(0401JD0031D03/310222200411023619)。</p>                                |
| 预售许可证                   | 上海市嘉定区房屋土地管理局2007年9月13日向城捷公司   |

|  |  |
|--|--|
|  | 颁发了《上海市商品房预售许可证》（嘉定房地（2007）预字0000907号），核准“金鹤新城城杰苑”项目项下114550.48平方米商品房具备预售条件。 |
|--|--|

本所律师认为，《上海市国有土地使用权出让合同》（沪嘉房地（2006）出让合同第41号）合法有效，城捷公司有权根据该合同开发建设上海市中低价“四高”居住区江桥基地4号地块，该地块的土地出让金已经全部缴清；城捷公司已经获发该地块的《房地产权证》，合法拥有该地块的土地使用权；城捷公司已经取得了开发该地块所必需的政府批准、许可和同意，该等政府批准、许可和同意合法有效，城捷公司开发建设上海市中低价“四高”居住区江桥基地4号地块合法有效。

#### 四、“浦江镇4号地块”配套商品房项目

该项目由上海城协房地产有限公司（以下简称“城协公司”）开发建设。城协公司2005年8月23日取得上海市房屋土地资源管理局颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》（沪房地资（闵行）第（0000410）号），有效期至2007年12月31日。

该项目位于上海市闵行区浦江镇配套商品房基地4号地块，系“配套商品房”项目，该地块分为南块和北块，北块的土地使用权证和建设工程规划许可证已经办理，南块的相关权证正在办理中。该项目目前尚在建设中。

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| <b>土地基本情况（北块）</b> |                     |
|                   |                     |
| 权证编号              | 沪房地闵字（2006）第061822号 |
| 发证日期              | 2006年12月4日          |
| 房地坐落              | 闵行区浦江镇588街坊50丘      |
| 权利人               | 上海城协房地产有限公司         |
|                   | 使用权来源               |
|                   | 出让                  |

|                         |  |                                      |
|-------------------------|--|--------------------------------------|
| 土地<br>情况                | 用途   | 配套商品房                                |
|                         | 地号   | 闵行区浦江镇 588 街坊 50 丘                   |
|                         | 宗地（丘）面积  | 81757 平方米                            |
|                         | 使用期限   | 自 2005 年 11 月 17 日至 2075 年 11 月 16 日 |
| <b>开发建设情况</b>           |  |                                      |
| 土地使用权<br>出让合同及<br>土地出让金 | <p>2005 年 11 月 17 日，城协公司与上海市闵行区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》（沪闵房地（2005）出让合同第 231 号）；合同主要约定内容：</p> <p>1) 上海市闵行区房屋土地管理局以现状条件出让位于上海市闵行区浦江镇 4 号地块；</p> <p>2) 土地出让金总额为人民币 1311210 元，城协公司应当在 2006 年 1 月 11 日前支付完毕。</p> <p>根据上述合同，城协公司于 2005 年 12 月 20 日，就闵行区浦江镇 4 号地块支付了土地出让金人民币 1311210 元。</p> <p>2006 年 7 月 14 日，城协公司与上海市闵行区房屋土地管理局签订了《上海市国有土地使用权出让合同（补充合同）》（沪闵房地（2006）出让合同补字第 25 号），将出让土地使用权面积由 156096.4 平方米调整为 157738.5 平方米，城协公司补缴土地使用权出让金 13794 元。</p> <p>根据上述补充合同，城协公司于 2006 年 9 月 8 日补缴了土地出让金 13794 元人民币。</p> |                                      |
| 建设用地规<br>划许可证           | <p>2005 年 10 月 22 日，上海市闵行区规划管理局向城协公司颁发《建设用地规划许可证》（沪闵地（2005）12051024E01504 号），用地项目名称为上海市配套商品房浦江镇基地 4 号地块，用地单位为上海城协房地产有限公司，用地面积 156110 平方米。</p>  |                                      |

|           |  |
|-----------|--|
| 建设工程规划许可证 | 2006年12月18日,上海市闵行区规划管理局向城协公司颁发《建设工程规划许可证》(沪闵建(2006)12061218F03955号),建设项目名称为上海市配套商品房浦江镇基地4号地块北块,建设单位为上海城协房地产有限公司,建设规模148647平方米。 |
|-----------|--|

本所律师认为,《上海市国有土地使用权出让合同》(沪闵房地(2005)出让合同第231号)和《上海市国有土地使用权出让合同(补充合同)》(沪闵房地(2006)出让合同补字第25号)合法有效,城协公司有权根据该合同开发建设上海市配套商品房浦江镇基地4号地块;城协公司已经获发该地块北块土地的《房地产权证》,合法拥有该地块的土地使用权;城协公司已经取得了开发该地块北块土地目前阶段所必需的政府批准、许可和同意,尚需取得包括但不限于《建筑工程施工许可证》等有关工程建设的政府批准、许可和同意,在取得该等有关工程建设的政府批准、许可和同意后,城协公司可以开工建设上海市配套商品房浦江镇基地4号地块北块土地。城协公司应当及时办理浦江镇基地4号地块南块土地的《房地产权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等与工程建设相关的政府批准、许可和同意。

## 五、“上海新城厢”项目

该项目由上海露香园置业有限公司(以下简称“露香园公司”)开发建设,露香园公司2002年11月20日取得上海市房屋土地资源管理局颁发的《房地产开发企业暂定资质证书》(沪房地资(黄浦)第(215)号),有效期至2007年12月31日。

该项目位于上海市黄浦区人民路以东、以南、河南南路以西、方浜中路以北处515、526号街坊地块。该项目目前尚在动拆迁中。

|                                   |
|-----------------------------------|
| 土地基本情况                            |
| 截至本法律意见书出具之日,露香园公司尚未获发相应的土地使用权证书。 |

| 开发建设情况                  |   |
|-------------------------|---|
| 土地使用权<br>出让合同及<br>土地出让金 | <p>2004年8月31日，露香园公司与上海市黄浦区房屋土地管理局签署《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地黄（2004）出让合同第64号）；合同主要约定内容：</p> <p>1) 上海市黄浦区房屋土地管理局以现状条件出让位于上海市黄浦区人民路以东、以南、河南南路以西、方浜中路以北处515、526号街坊地块，总面积为149318平方米，其中旧改面积146144平方米；</p> <p>2) 土地出让金总额为人民币105251395元，根据沪建城（2001）第0068号文及沪房地资安（2002）683号、沪房地资安（2002）326号文的规定，露香园公司免缴上述地块旧改部分出让金人民币98,033,395元，应缴出让金人民币7,218,000元。露香园公司应当在2004年10月29日前支付完毕。</p> <p>根据上述合同，露香园公司于2004年11月16日，就上述地块支付了土地出让金人民币7,218,000元。</p> |
| 建设用地规<br>划许可证           | <p>2004年8月27日，上海市城市规划管理局出具《中华人民共和国建设用地规划许可证》（沪地规（2004）0158号），用地项目名称为商业、住宅，用地位置为人民路以东以南、河南南路以西、方浜中路以北，用地面积164872平方米。</p>   |
| 动拆迁基本<br>情况             | <p>根据上海市黄浦区老城厢开发建设指挥部和上海城投东展置业发展有限公司（露香园公司前身）2002年12月18日签署的《关于开发建设上海市黄浦区老城厢露香园路地块的协议》及其后的两份补充协议，上海市黄浦区老城厢开发建设指挥部负责包干完成该地块的动拆迁工作，负责该地块的全部动拆迁工作和原有市政设施、道路管线、人防设施的废除工作，按时向上海城投东展置业发展有限公司交付具备三通一平的土地。</p>   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>2003年7月23日，上海黄浦区房屋土地管理局向露香园公司颁发《房屋拆迁许可证》（沪黄房地拆许字（2003）第11号），载明拆迁面积为80705平方米，后经上海黄浦区房屋土地管理局批准，拆迁期限延长至2008年6月30日。</p> |
|--|--|

本所律师认为，《上海市国有土地使用权出让合同》（沪房地黄（2004）出让合同第64号）合法有效，露香园公司有权根据该合同开发建设上海市黄浦区人民路以东、以南、河南南路以西、方浜中路以北处515、526号街坊地块，该地块的土地出让金已经全部缴清；露香园公司取得了开发该地块北块土地目前阶段所必需的政府批准、许可和同意，尚需取得包括但不限于《房地产权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等与工程建设相关的政府批准、许可和同意，在取得该等有关工程建设的政府批准、许可和同意后，露香园公司可以开工建设上述上海市黄浦区人民路以东、以南、河南南路以西、方浜中路以北处515、526号街坊地块。



## 附件四、上海环境集团有限公司控股企业的特许经营项目

### 一、南京市江北生活垃圾焚烧发电厂项目

该项目拟由南京环境再生能源有限公司（以下简称“南京环境公司”）投资、建设、运营和维护，系政府特许经营项目。

该项目尚未开始建设，南京环境公司的唯一股东上海环境集团有限公司已经与南京市市容管理局 2006 年 12 月 1 日签署了《南京市江北生活垃圾焚烧发电厂 BOT 项目意向书》，该意向书的主要内容如下：

- (1) 上海环境集团有限公司成立项目公司（即南京环境公司），负责该项目的投融资、设计、建设，并在特许经营期内拥有该垃圾焚烧发电厂的运营及收益权；
- (2) 该项目的特许经营期为 28 年，包含了建设期及运营期；
- (3) 特许经营期满后，该项目所必需的全部资产无偿移交给南京市人民政府或其指定的机构。

本所律师认为，上述《南京市江北生活垃圾焚烧发电厂 BOT 项目意向书》合法有效，南京环境公司尚需与南京市有关政府机构签署正式的特许经营协议，尚需获得包括但不限于社会发展计划管理部门、建设工程规划管理部门、环境保护部门对于该项目的批准和同意。

### 二、淮安王元生活垃圾卫生填埋场项目

该项目位于江苏省淮安市盐河镇王元村，由淮安市城市管理局建设，由淮安市王元环境卫生填埋有限公司（以下简称“淮安王元公司”）投资、运营和维护，系政府特许经营项目，经淮安市人民政府批准，该项目的特许经营权由淮安市远景环卫工程有限公司转让给淮安王元公司。

该项目已经正式投入运营，淮安王元公司已经与淮安市城市管理局签署了有

关特许权协议。

有关该项目，已经取得了如下的政府同意和批准，签署了如下有关协议文件：

#### 1. 建设项目选址意见书

淮安市规划局 2004 年 3 月 1 日出具的《规划选址意见书》，同意淮安市生活垃圾卫生填埋场的规划选址，载明项目的用地性质为市政公用设施用地。

#### 2. 环境影响报告书的批复

淮安市环境保护局 2004 年 3 月 29 日出具的《关于对淮安市王元生活垃圾卫生填埋场环境影响报告书的批复》（淮环发[2004]31 号），同意该项目的环境影响报告书和可行性研究报告的结论意见。

#### 3. 建设用地规划许可证

淮安市规划局 2004 年 8 月 31 日颁发的《建设用地规划许可证》（编号为 20040074），载明用地单位为淮安市城市管理局，用地项目名称为王元生活垃圾填埋物建设用地，用地面积为 278,392 平方米。

#### 4. 建筑工程施工许可证

淮安市建筑工程管理局 2005 年 6 月 9 日颁发的《建筑工程施工许可证》（20050049 号），载明建设单位为“淮安市远景环卫工程有限公司”，工程名称为淮安市王元垃圾填埋场综合楼、门卫、泵房、加油站、车棚等。

淮安市建筑工程管理局 2005 年 6 月 9 日颁发的《建筑工程施工许可证》（20050048 号），载明建设单位为“淮安市远景环卫工程有限公司”，工程名称为淮安市王元生活垃圾填埋场渗滤调节池。

淮安市建筑工程管理局 2005 年 6 月 9 日颁发《建筑工程施工许可证》（20050047 号），载明建设单位为“淮安市远景环卫工程有限公司”，工程名称为淮安市王元生活垃圾卫生填埋场第一填埋土方工程。

## 5. 特许经营协议及相关政府批复

### (1) 特许经营协议

2006年4月22日，公司与淮安市城市管理局签署《淮安市王元生活垃圾卫生填埋场特许经营协议》。该协议主要内容如下：

- 1) 淮安市城市管理局授予公司承担淮安市王元生活垃圾卫生填埋场项目的投/融资、运营、维护权利，并保证在特许经营期内合法使用土地。
- 2) 公司为淮安市城市管理局提供垃圾填埋处理服务，收取垃圾处理费，并获得投资回报。
- 3) 特许经营期限为7年，自2006年4月22日至2013年4月21日。
- 4) 特许期满，公司应当向淮安市城市管理局或其指定的机构无偿移交有关项目的、包括但不限于：设施、器材和备品备件、建筑物和构筑物、材料库存和全部改建设施、对土地使用的全部权利等。

(2) 淮安市人民政府2006年4月12日出具《市政府关于王元垃圾填埋场一期工程特许经营权转让的批复》（淮政复（2006）28号），批准淮安市城市管理局对王元垃圾填埋场一期工程采取TOT方式实施特许经营。

(3) 淮安市人民政府2006年4月13日出具《市政府关于选择王元垃圾填埋场一期工程特许经营投资人的批复》（淮政复（2006）29号），同意淮安市城市管理局确定上海环境卫生填埋投资有限公司作为特许经营的中选投资人，组建项目公司经营王元垃圾填埋场一期工程项目，授权淮安市城市管理局与中选投资人组建的项目公司签订《特许经营协议》，并授予项目公司运营淮安市王元垃圾填埋场特许经营权。

(4) 2006年4月18日，淮安市人民政府出具《市政府关于淮安市王元垃圾填埋场资产和特许经营权转让的批复》（淮政复（2006）37号），同意市城管局与淮安市王元环境卫生填埋有限公司签署《特许经营协议》，同意授予淮安市王元环境卫生填埋有限公司运营淮安王元垃圾填埋场特许经营权。

(5) 2006年4月30日，淮安市人民政府出具《市政府关于王元垃圾场特许经营协议的批复》（淮政复（2006）41号），同意市城管局与淮安市王元环境卫生填埋有限公司正式签订的《淮安市王元生活垃圾卫生填埋场特许经营协议》。

本所律师认为，淮安王元公司是淮安市王元生活垃圾卫生填埋场项目合法、唯一的特许经营项目公司，《淮安市王元生活垃圾卫生填埋场特许经营协议》合法有效，淮安王元公司依照该特许权协议享有淮安市王元生活垃圾卫生填埋场项目7年的特许经营权，有权投/融资、运营和维护淮安市王元生活垃圾卫生填埋场项目。截至本法律意见书出具之日，淮安王元公司取得了运营该项目所必需的政府许可、同意和批准。淮安王元公司在特许经营权期间有权使用该项目所涉及到的土地和房屋，并应在特许经营权期满后向淮安市城市管理局或其指定的机构无偿移交有关项目的土地及房屋。

### 三、宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目

该项目位于宁波市鄞州区洞桥镇白梁村、宣裴村，由宁波市鄞州区绿州能源利用有限公司（以下简称“宁波绿州公司”）投资、建设、运营和维护，系政府特许经营项目。

该项目已经正式投入运营，宁波绿州公司已经与宁波市鄞州区城市管理局签署了有关特许权协议。

有关该项目，已经取得了如下的政府同意和批准，签署了如下有关协议文件：

#### 1. 建设项目选址意见书

宁波市鄞州区规划局2004年6月30日颁发的《建设项目选址意见书》，同意宁波市鄞州区城市管理局在宁波市鄞州区洞桥镇进行垃圾填埋场及相关配套设施的建设项目。

宁波市规划局 2005 年 12 月 31 日颁发的《建设项目选址意见书》，同意宁波绿州公司在鄞州区洞桥镇白梁村、宣裴村进行鄞州区生活垃圾卫生填埋场配套管道工程的建设项目。

## 2. 项目建议书的批复

宁波市鄞州区发展计划局 2004 年 8 月 17 日向宁波绿州公司出具的《关于同意宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场工程》。

## 3. 建设项目用地预审意见书

宁波市鄞州区国土资源局 2004 年 11 月 30 日向宁波绿州公司出具的《建设项目用地预审意见书》，同意鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目成立，项目用地 36.4543 公顷以划拨方式供地。

## 4. 建设用地规划许可证

宁波市鄞州区规划局 2004 年 12 月 7 日向宁波绿州公司颁发的《建设用地规划许可证》（(2004)浙规地证 026480 号），用地项目名称为“垃圾填埋场、污水处理用房、管理用房”，用地面积 364543 平方米。

## 5. 建设工程规划许可证

宁波市鄞州区规划局 2004 年 12 月 16 日向宁波绿州公司出具的《关于同意鄞州区生活垃圾填埋工程规划方案的批复》，同意鄞州区生活垃圾填埋工程的规划方案。

## 6. 建设工程施工许可证

宁波市鄞州区建设局 2006 年 6 月出具《证明》，证明：由于土地使用证手续正在办理中，宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目的正式施工许可证暂时不能办理，鉴于该项目的重要性和特殊性，同意临时许可工程施工，正式施工许可证以后补办。

## 7. 环保局关于环境影响报告书的批复。

宁波市鄞州区环境保护局 2004 年 12 月 27 日向宁波绿州公司出具的《关于宁波市鄞州生活垃圾卫生填埋场工程影响报告书的批复》(鄞环[2004]58 号), 同意在落实环境保护各项措施的前提下进行宁波市鄞州生活垃圾卫生填埋场的建设, 并提出其他若干具体要求。

## 8. 特许经营协议

宁波绿州公司与宁波市鄞州区城市管理局 2006 年 1 月 28 日签署的《宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目特许经营协议》, 宁波市鄞州区城市管理局受宁波市鄞州区人民政府委托签署该协议。

协议的主要内容为:

- (1) 宁波绿州公司享有投资、建设、运营和维护宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目的特许权, 特许期为 21 年, 并且在下述两个时间之中较早的一个日期截止: (i) 自 2006 年 1 月 28 日起满 21 年; (ii) 垃圾填埋场的总库容量用尽, 无法再接收和填埋垃圾时;
- (2) 宁波市鄞州区城市管理局应当将已经完成“五通一平”的项目用地交付给宁波绿州公司使用, 并确保宁波绿州公司对项目用地在特许期内享有独家使用权。项目用地为宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场专用, 未经宁波市鄞州区城市管理局许可, 宁波绿州公司不得将场地另作他用;
- (3) 特许经营期满后, 宁波绿州公司应当向宁波市鄞州区城市管理局或其指定的机构无偿移交项目的设施、器材和备品备件、建筑物和构筑物、材料库存和全部改建设施、土地使用权以及其他与项目有关的文件资料。

本所律师认为, 宁波绿州公司是宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目合法、唯一的特许经营项目公司, 《宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目特许经营协议》合法有效, 宁波绿州公司依照该特许权协议享有宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目 21 年的特许经营权, 有权投资、建设、运营和维护宁波市鄞州区生活垃圾卫生填埋场项目。截至本法律意见书出具之日, 宁波绿州公司取得了

运营该项目所必需的许可、同意和批准。宁波绿州公司在特许经营权期间有权使用该项目所涉及到的土地和房屋，并应在特许经营权期满后向宁波市鄞州区城市管理局或其指定的机构无偿移交有关项目的土地及房屋。

#### 四、成都市生活垃圾焚烧发电项目

该项目位于成都市龙泉驿区洛带镇长铁村 3、4 组，由成都威斯特再生能源有限公司（以下简称“威斯特公司”）投资、建设、运营和管理，系政府特许经营项目。

该项目目前尚在建设中，威斯特公司已经与成都市发展计划委员会签署了有关特许权协议。

有关该项目，已经取得了如下的政府同意和批准，签署了如下有关协议文件：

##### 1. 建设项目选址意见书

成都市规划管理局 2004 年 12 月 1 日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（成规选址[2004]第 2243 号），同意成都市市容环境管理局在龙泉驿区洛带镇长铁村 3、4 组红线范围内选址建设、修建成都市生活垃圾焚烧发电项目。

##### 2. 项目批复

四川省发展和改革委员会 2005 年 9 月 12 日出具的《关于核准成都洛带城市生活垃圾焚烧厂项目申请报告的批复》（川发改投资[2005]462 号），同意核准成都洛带城市生活垃圾焚烧厂项目，确认威斯特公司为项目公司，项目的实施方式为政府特许经营，项目特许期为 25 年（含建设期）。

##### 3. 建设用地规划许可证

成都市龙泉驿区建设局 2005 年 9 月 28 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（龙城规建[2005]第 39 号）。用地单位为成都市市容环境管理局，用地项目名称为成都市生活垃圾焚烧发电厂项目，用地位置为龙泉驿区洛带镇长铁

村三、四组，用地面积 105.83 亩，其中净用地面积 80 亩。

#### 4. 关于环境影响报告书的批复。

四川省环境保护局 2005 年 12 月 31 日出具的《关于对成都市洛带城市生活垃圾焚烧发电厂项目环境影响报告书的批复》（川环建函[2005]544 号），原则同意成都市环境保护局审查意见，同意威斯特公司在成都市龙泉驿区洛带镇长铁村 3、4 组建设生活垃圾焚烧厂项目。

#### 5. 建设工程规划许可证

成都市龙泉驿区规划管理局 2006 年 1 月 20 日颁发的《中华人民共和国建设工程规划许可证》，建设单位为威斯特公司，建设项目名称为成都洛带城市生活垃圾焚烧厂综合楼，建设位置为成都市龙泉驿区洛带镇长铁村 3、4 组，建设规模为 3515 平方米。

#### 6. 建设工程施工许可证

成都市龙泉驿区建设局 2006 年 2 月 23 日颁发的《中华人民共和国建设工程施工许可证》，建设单位为威斯特公司，建设项目名称为成都洛带城市生活垃圾焚烧厂综合楼。

#### 7. 特许经营协议

威斯特公司与成都市发展计划委员会 2005 年 6 月 30 日公司签署的《成都市洛带城市生活垃圾焚烧发电厂项目特许权协议》，成都市发展计划委员会系受成都市人民政府委托，签署和履行该协议。

协议的主要内容为：

- (1) 威斯特公司享有投资、建设、运营和维护成都市洛带城市生活垃圾焚烧发电厂及其相关附属设施的特许权，特许期为 25 年，自 2005 年 6 月 30 日至 2030 年 6 月 30 日止；
- (2) 项目用地由成都市政府土地管理部门无偿划拨，威斯特公司在特许期内依法自主、独占性地使用该等土地；



- (3) 特许经营期满，项目的土地使用权由成都市发展计划委员会无偿收回，与项目有关的所有资产按照特许经营期满时的现状无偿移交给成都市发展计划委员会。

本所律师认为，威斯特公司是成都市生活垃圾焚烧发电项目合法、唯一的特许经营项目公司，《成都市洛带城市生活垃圾焚烧发电厂项目特许权协议》合法有效，威斯特公司依照该特许权协议享有成都市生活垃圾焚烧发电项目 25 年的特许经营权，有权投资、建设、运营和管理成都市生活垃圾焚烧发电项目。截至本法律意见书出具之日，威斯特公司取得了建设该项目所必需的许可、同意和批准。威斯特公司在特许经营权期间有权使用该项目所涉及到的土地和房屋，并应在特许经营权期满后向成都市发展计划委员会无偿移交有关项目的土地及房屋。

## 五、上海江桥生活垃圾焚烧厂项目

该项目位于上海市江桥镇绥德路 800 号，由上海环城再生能源有限公司（以下简称“上海环城公司”）投资、建设、运营和维护，系政府特许经营项目。

该项目已经正式投入运营，上海环城公司已经与上海市市容环境卫生管理局签署了有关特许权协议。

有关该项目，已经取得了如下的政府同意和批准，签署了如下有关协议文件：

### (1) 建设用地规划许可证

上海市城市规划管理局 1997 年 12 月 4 日颁发的《建设用地规划许可证》，用地项目为江桥垃圾焚烧厂工程，用地位置为嘉定区江桥镇建新村。

### (2) 项目建议书批复

国家计划委员会 1997 年 12 月 31 日出具的《国家计委关于上海江桥城市生活垃圾焚烧厂综合利用工程项目建议书的批复》（计原材[1997]2654 号），同意建设上海江桥生活垃圾焚烧厂项目。

### (3) 环境影响报告书的批复

国家环境保护局 1998 年 11 月 24 日出具的《关于上海市江桥垃圾焚烧厂环境影响报告书的批复》(环函[1998]49 号), 同意上海市江桥垃圾焚烧厂项目建设。

### (4) 可行性研究报告的批复

国家发展计划委员会 1999 年出具的《国家计委关于上海江桥垃圾焚烧厂可行性研究报告的批复》(计投资[1999]294 号), 原则同意上海江桥垃圾焚烧厂一期工程可行性研究报告。

### (5) 建设用地批准证书

上海市人民政府 1999 年 6 月 3 日颁发的《建设用地批准书》([1999]沪府土书字第 0242 号)。用地单位为上海市环境卫生局, 建设项目名称为江桥生活垃圾焚烧厂, 土地用途为公用设施, 批准用地面积为 128018 平方米。

### (6) 建设工程规划许可证

上海市城市规划管理局 1999 年 8 月 9 日出具的建设工程规划许可证附件《建筑工程项目表》, 载明建筑工程名称为上海生活垃圾焚烧厂综合楼。

上海市城市规划管理局 2001 年 6 月 6 日出具的《上海市建筑工程(地下建筑部分)规划许可通知》, 建设单位为上海环城再生能源有限公司, 建筑工程项目为厂房桩基。

上海市城市规划管理局 2003 年 7 月 10 日颁发的《建设工程规划许可证》。建设单位为上海环城再生能源有限公司, 建设位置为嘉定区江桥镇建新村, 建设规模为 35538 平方米。

### (7) 建筑工程施工许可证

上海市建筑业管理办公室 1999 年 10 月 9 日颁发的《上海市建设工程施工许可证》(沪建施工证 981L0336—D01 号), 项目名称为上海江桥生活垃圾焚烧厂综合楼。

上海市建筑业管理办公室 2001 年 7 月 11 日颁发的《上海市建设工程施工许可证》（沪建施工证 981L0336—D02 号），工程名称为上海江桥生活垃圾焚烧厂（桩基）。

上海市建筑业管理办公室 2003 年 7 月 21 日颁发《上海市建设工程施工许可证》（沪建施工证 981L0336—D03 号），工程名称为上海江桥生活垃圾焚烧厂。

上海市建筑业管理办公室 2004 年 5 月 10 日颁发的《上海市建设工程施工许可证》（沪建施工证 981L0336—D04 号），工程名称为上海江桥生活垃圾焚烧厂二期。

#### （8）统一项目建设单位名称的批复

上海市市容环境卫生管理局 2001 年 12 月 29 日出具的《上海市市容环境卫生管理局冠以统一“上海江桥生活垃圾焚烧厂”项目建设单位名称的批复》（沪容环发组[2001]256 号），该批复指出：“上海江桥生活垃圾焚烧厂自批准建设以来，曾先后以“上海江桥生活垃圾焚烧厂”、“上海生活垃圾焚烧厂”、“上海环城能源再生有限公司”的名义开展工作。为今后便于管理，保证工程建设的顺利进行，同意将上述名称统一为“上海环城能源再生有限公司”。”

#### （9）项目法人变更的批复

2003 年 1 月 29 日，上海市发展计划委员会出具《关于调整上海江桥垃圾焚烧厂项目投资主体及资金结构的批复》（沪计投（2003）016 号），同意将上海江桥垃圾焚烧厂项目的项目法人由“上海江桥垃圾焚烧厂”调整为“上海环城再生能源有限公司。”

#### （10）国家鼓励发展的内外资项目确认书

国家发展和改革委员会 2004 年 5 月 15 日出具的《国家鼓励发展的内外资项目确认书》（发改外资确字[2004]055 号），确认上海江桥生活垃圾焚烧厂项目符合国家产业政策，属于内资鼓励类项目。

#### （11）电力业务许可证

国家电力监管委员会 2007 年 1 月 25 日颁发的《电力业务许可证》，上海环城公司被许可从事电力业务，许可类别为“发电类”，证书有效期自 2007 年 1 月 25 日至 2027 年 1 月 24 日。

#### （12）特许经营协议

上海市市容环境卫生管理局与上海环城公司于 2006 年 6 月 26 日签署的《上海江桥生活垃圾焚烧厂特许经营权协议》。

协议的主要内容为：

- （1）上海市市容环境卫生管理局授予上海环城公司设计、建设、运营和维护上海江桥生活垃圾焚烧厂项目独占的特许经营权；
- （2）特许经营期为自协议生效日开始起满 20 年；
- （3）上海环城公司以划拨的方式取得项目用地，土地为无期限的公用用地，未经上海市市容环境卫生管理局书面许可以及有关主管机关的审批同意之前，上海环城公司不得将土地另作他用，并不得转让或分租或转租项目场地的土地使用权；
- （4）特许经营期满，上海环城公司应当将垃圾焚烧厂以及附属于该厂固定资产的所有权益，包括但不限于设施、器材、厂房以及土地使用权无偿移交给上海市市容环境卫生管理局或其指定的执行机构；
- （5）协议经双方签署，并在项目通过国家竣工验收次日起正式生效。

2007 年 11 月 19 日，上海市房屋土地资源管理局向上海环城公司颁发了《上海市房地产权证》（沪房地嘉字（2007）第 026929 号），该处房地坐落于上海市江桥镇绥德路 800 号，地号为嘉定区江桥镇 8 街坊 320 丘，土地性质为划拨土地，土地面积为 128018 平方米，其上房屋的建筑面积为 20895.77 平方米。

经上海环城公司确认，该项目至今尚未取得国家的竣工验收。上海市市容环

境卫生管理局 2005 年 5 月 18 日出具了《关于上海江桥生活垃圾焚烧厂一期工程进入正式运营的批复》（沪容环发[2005]77 号），同意自 2005 年 1 月 1 日起，上海江桥生活垃圾焚烧厂一期工程进入正式运营。

本所律师认为，上海江桥生活垃圾焚烧厂项目已经取得了建设该项目所必需的政府批准、许可和同意，该项目尚需取得国家的竣工验收。在该项目通过国家竣工验收、《上海江桥生活垃圾焚烧厂特许经营权协议》正式生效后，上海环城公司依照该协议享有对上海江桥生活垃圾焚烧厂项目 20 年的特许经营权。上海环城公司在现阶段运营上海江桥生活垃圾焚烧厂项目已经取得了上海市市容环境卫生管理局的批准和同意。上海环城公司系该项目项下土地和房屋的登记权利人，依法享有房地产权证项下的土地使用权和房屋所有权。

## 六、垃圾中转站项目

环境集团目前共有 5 家控股企业运营垃圾中转站项目，分别位于上海市杨浦区、虹口区、浦东新区、黄浦区和崇明县。

### 1、杨浦区生活垃圾中转站项目

该项目由上海环杨固废中转运营有限公司（以下简称“杨浦公司”）负责投资、建设和运营，该项目目前已经建成并投入运营。

关于该项目，签署了如下协议文件，取得了如下的政府批准、许可、同意和确认：

#### （1）框架协议：

上海振环实业总公司与上海市杨浦区市容管理局 2004 年 6 月 8 日签署的《杨浦垃圾中转站项目合作框架协议》，主要约定内容为：

1) 上海市杨浦区市容管理局采用 BOT 的方式，授予上海振环实业总公司自项目建设竣工运营起 20—25 年的特许经营权，运营期满，上海振环实业总公司

将项目资产无偿移交给上海市杨浦区市容管理局。

2) 上海振环实业总公司组建项目公司（即杨浦公司），具体负责该项目的建设和运营。

### （3）建设项目选址意见书

上海市城市规划管理局 2003 年 9 月 15 日颁发的《上海市建设项目选址意见书》，建设单位为上海市杨浦区市容管理局，建设项目名称为军工路垃圾中转站，用地规划性质为市政公用。

### （4）用地批准

上海市杨浦区人民政府 2003 年 10 月 10 日向上海市杨浦区市容管理局出具的《关于批准杨浦区市容管理局在军工路西迁建环卫码头划拨国有土地使用权的通知》（杨府土用（2003）051 号），批准上海市杨浦区市容管理局划拨使用 17972 平方米的国有土地，用于垃圾中转站工程。

上海市杨浦区房屋土地管理局 2004 年 8 月 19 日颁发的《建设用地批准证书》，批准上海市杨浦区市容管理局使用划拨土地 16360 平方米，土地用途为垃圾中转站。

### （5）可行性研究报告的批复

上海市杨浦区发展计划委员会 2004 年 7 月 21 日出具的《关于同意建设杨浦区生活垃圾中转站工程可行性研究报告的批复》（杨计投[2004]053 号），同意建设杨浦区生活垃圾中转站工程的可行性研究报告。

### （6）环评批复

杨浦区环境保护局 2004 年 6 月 2 日审核同意了杨浦区生活垃圾中转站工程的《建设项目环境影响报告表》。

### （7）建设工程规划许可证

上海市杨浦区城市规划管理局 2005 年 3 月 31 日向上海市杨浦区市容管理局

颁发的《建设工程规划许可证》，建设项目为杨浦区生活垃圾中转站。

#### (8) 建筑工程施工许可证

上海市杨浦区建设和管理委员会 2005 年 3 月 31 日向上海环境中转运输投资运营有限公司颁发的《建筑工程施工许可证》，工程名称为杨浦区生活垃圾中转站。

#### (9) 确认函

上海市杨浦区市容管理局 2007 年 11 月 27 日出具的《确认函》，确认：杨浦公司为上海市杨浦区生活垃圾中转站特许经营项目的项目公司，负责该项目的投资、建设和运行；杨浦公司享有自项目建设竣工投入运营起 20 年到 25 年的特许经营权；特许经营期满后，项目资产由杨浦公司无偿移交给上海市杨浦区市容管理局或其指定的其他机构；杨浦公司可以使用该项目所涉及到的土地和房屋；有关该项目正式的特许经营协议，上海市杨浦区市容管理局正在与上海市杨浦区市容管理局进行协商，将在双方协商一致后签署。

本所律师认为，《杨浦垃圾中转站项目合作框架协议》合法有效，杨浦区生活垃圾中转站项目已经取得了建设该项目所必需的政府批准、许可和同意，根据上海市杨浦区市容管理局的确认，杨浦公司为该项目的特许经营项目公司，有权投资、建设和运营该项目，杨浦公司享有自项目建设竣工投入运营起 20 年到 25 年的特许经营权。杨浦公司在特许经营权期间有权使用该项目所涉及到的土地和房屋，并应在特许经营权期满后向上海市杨浦区市容管理局或其指定的其他机构无偿移交有关项目的土地及房屋。

## 2、虹口区生活垃圾中转站工程项目

该项目由上海环境虹口固废中转运营有限公司（以下简称“虹口公司”）负责投资、建设和运营，该项目目前已经建成并投入运营。

关于该项目，签署了如下协议文件，取得了如下的政府批准、许可、同意和

确认：

#### （1）框架协议

上海环境中转运输投资有限公司上海市虹口区市容管理局 2004 年 3 月 5 日签署的《虹口生活垃圾中转站建设投资框架协议》。主要约定事项：

- 1) 由上海环境中转运输投资有限公司组建项目公司，投资、建设、运行虹口区垃圾中转站项目。
- 2) 上海市虹口区市容管理局给予上海环境中转运输投资有限公司自项目建设竣工投入运营起不低于 25 年的特许经营权。
- 3) 特许经营期满后，项目资产无偿移交给上海市虹口区市容管理局。

#### （2）项目建议书批复

上海市发展改革委员会 2004 年 9 月 2 日出具的《关于虹口生活垃圾中转站工程项目建议书的批复》（沪发改城（2004）323 号），原则同意虹口区生活垃圾中转站工程项目建议书。

上海市虹口区发展计划委员会 2004 年 9 月 2 日《关于转发虹口区生活垃圾中转站项目建议书的批复》（虹计投（2004）53 号），原则同意虹口区生活垃圾中转站工程项目建议书。

#### （3）项目选址意见书

上海市虹口区城市规划管理局 2004 年 11 月 4 日向虹口公司颁发的《上海市建设项目选址意见书》，建设工程名称为虹口区生活垃圾中转站。

#### （4）环评批复

上海市环境保护局 2005 年 3 月 23 日向虹口公司出具的《关于虹口区生活垃圾中转站项目环境影响报告书的审批意见》（沪环保许管[2005]363 号），同意该项目建设。

#### （5）用地批准



上海市虹口区人民政府 2005 年 4 月 27 日发出《关于批准上海市虹口区市容管理局建设生活垃圾中转站划拨使用国有土地的通知》（虹府土用（2005）9 号），批准上海市虹口区市容管理局（上海环境虹口固废中转运营有限公司）为建设生活垃圾中转站划拨使用黄山路北、俞泾浦西 16424.66 平方米国有土地，其中建设用地 11609.96 平方米。

上海市虹口区人民政府 2005 年 4 月 29 日向虹口公司颁发的《建设用地批准书》，批准使用建设用地 11609.96 平方米，用于建设虹口区生活垃圾中转站项目。

#### （6）可行性报告的批复

上海市发展改革委员会 2005 年 7 月 1 日颁发的《关于虹口区生活垃圾中转站工程可行性研究报告的批复》（沪发改城（2005）236 号），原则同意虹口区生活垃圾中转站工程可行性研究报告内容。

上海市虹口区发展计划委员会 2005 年 7 月 25 日颁发的《关于转发虹口区生活垃圾中转站工程可行性研究报告的批复》（虹计投（2005）47 号），原则同意虹口区生活垃圾中转站工程可行性研究报告内容。

#### （7）建设工程规划许可证

上海市虹口区城市规划管理局 2005 年 12 月 14 日颁发的《建设工程规划许可证》（沪建（2005）09051215F03196），建设单位为虹口公司，建设项目名称为虹口区生活垃圾中转站。

#### （8）建筑工程施工许可证

上海市建筑业管理办公室 2006 年 3 月 6 日颁发的《建筑工程施工许可证》（0401HK0019D01/310109200409153618），建设单位为虹口公司，工程名称为虹口区生活垃圾中转站。

#### （9）确认函

上海市虹口区市容管理局 2007 年 11 月 16 日出具《确认函》，确认：虹口公

司为上海市虹口区生活垃圾中转站特许经营项目的项目公司，负责该项目的投资、建设和运行；虹口公司享有自项目建设竣工投入运营起不低于 25 年的特许经营权；特许经营期满后，项目资产由虹口公司无偿移交给上海市虹口区市容管理局或其指定的其他机构；该项目所涉及的房地产权证正在办理过程中，虹口公司可以使用该项目所涉及到的土地和房屋；有关该项目正式的特许经营协议，上海市虹口区市容管理局正在与虹口公司进行协商，将在双方协商一致后签署。

本所律师认为，《虹口生活垃圾中转站建设投资框架协议》合法有效，虹口区生活垃圾中转站项目已经取得了建设该项目所必需的政府批准、许可和同意，根据上海市虹口区市容管理局的确认，虹口公司为上海市虹口区生活垃圾中转站特许经营项目的项目公司，负责该项目的投资、建设和运行；虹口公司享有自项目建设竣工投入运营起不低于 25 年的特许经营权。虹口公司在特许经营权期间有权使用该项目所涉及到的土地和房屋，并应在特许经营权期满后向上海市虹口区市容管理局或其指定的其他机构无偿移交有关项目的土地及房屋。

### 3、浦东新区城区生活垃圾分流转运中心项目

该项目由上海环境浦东固废中转运营有限公司（以下简称“浦东公司”）负责投资、建设和运营，该项目目前已经建成并投入运营。

关于该项目，签署了如下协议文件，取得了如下的政府批准、许可、同意和确认：

#### （1）框架协议

上海振环实业总公司与上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 2003 年 9 月 30 日签署的《浦东新区生活垃圾中转站暨生活垃圾分流中心项目合作框架协议》。主要约定如下：

- 1) 由上海振环实业总公司组建项目公司（即浦东公司）负责浦东生活垃圾中转站项目的投资、建设和运营；

- 2) 浦东生活垃圾中转站项目采取 BOT 的政府主管部门特许授权经营方式，上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局给予上海振环实业总公司自项目竣工营运起 20—25 年的特许经营权；
- 3) 运营期满，上海振环实业总公司将该项目资产无偿移交给上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局。

#### (2) 环评批复

上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局 2004 年 12 月 3 日向浦东公司出具的《关于浦东新区生活垃圾分流转运中心项目环境影响报告表的批复》（浦环保审[2004]-549），同意该项目。

#### (3) 建设项目选址意见书

上海市浦东新区规划管理局 2005 年 3 月 30 日浦东公司出具的《关于核发浦东新区城区生活垃圾分流转运中心建设项目选址意见书的通知》（沪浦规建[2005]14 号），项目名称为浦东新区城区生活垃圾分流转运中心，项目用地规划性质为市政公用设施。

#### (4) 建设用地批准书

上海市浦东新区人民政府 2006 年 11 月 7 日向浦东公司颁发的《建设用地批准书》，批准公司以划拨的方式取得 15879.5 平方米的土地，用于浦东新区生活垃圾分流转运中心工程。

#### (5) 房地产权证

上海市房屋土地资源管理局 2006 年 12 月 13 日向浦东公司颁发的《房地产权证》（沪房地浦字（2007）第 001433 号），房地坐落为浦东新区北蔡镇杨桥村 4/5 丘，使用权来源为划拨，登记用途为公用设施用地。

#### (6) 建设工程规划许可证

上海市城市规划管理局 2007 年 9 月 14 日向浦东公司颁发的《建设工程规划许可证》（沪规建浦（2007）15070918F00028），建设项目名称为浦东新区城区

生活垃圾分流转运中心。

#### (7) 建筑工程施工许可证

上海市浦东新区建设和交通委员会 2007 年 9 月 28 日向浦东公司颁发的《建筑工程施工许可证》(0402PD0304D01/310224200408311318)，工程名称为浦东新区城区生活垃圾分流转运中心。

#### (8) 确认函

上海市浦东新区固体废弃物管理署 2007 年 11 月 30 日出具《关于浦东新区生活垃圾中转站暨生活垃圾分流中心项目有关事宜的确认函》，确认：项目采用 BOT 的政府主管特许经营方式，由浦东公司负责该项目的投资、建设和运行，运营期为 20—25 年，特许经营期满后，项目资产由浦东公司无偿移交给上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局或其指定的其他机构，其与浦东公司对该项目的特许经营协议的有关条款需进一步的商讨，协议还未最终签订。

本所律师认为，《浦东新区生活垃圾中转站暨生活垃圾分流中心项目合作框架协议》合法有效，浦东新区城区生活垃圾分流转运中心项目已经取得了现阶段建设该项目所必需的政府批准、许可和同意，浦东公司尚需与相关政府主管部门签署正式的特许经营协议；根据上海市浦东新区固体废弃物管理署上述确认，由浦东公司采用 BOT 的政府主管特许经营方式，负责该项目的投资、建设和运行，特许经营期满后，项目资产由浦东公司无偿移交给上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局或其指定的其他机构。

### 4、黄浦区生活垃圾中转站项目

该项目由上海市苏州河综合整治建设有限公司代建，由上海黄浦环城固废转运有限公司（以下简称“黄浦公司”）负责运营，该项目目前已经建成并投入运营。

关于该项目，签署了如下协议文件，取得了如下的政府批准、许可、同意和确认：

### (1) 框架协议

上海振环实业总公司与上海市黄浦区环境卫生管理局 2003 年 5 月 21 日签署的《上海市黄浦区生活垃圾中转站项目合作框架协议书》。主要约定内容为：

- 1) 项目由上海市苏州河综合整治建设有限公司建设；
- 2) 上海市黄浦区环境卫生管理局给予上海振环实业总公司 18 年的特许经营权。上海市黄浦区环境卫生管理局指定其下属的经济实体与上海振环实业总公司共同组建项目公司，项目公司为最终的特许经营授权单位；
- 3) 特许经营期满后，项目资产无偿转让给上海市黄浦区环境卫生管理局。

### (2) 可行性报告批复

上海市计划委员会 1999 年 7 月 30 日向上海市苏州河综合整治建设有限公司出具的《关于建设黄浦区生活垃圾中转站项目可行性研究报告的批复》（沪计投（1999）368 号），同意黄浦区生活垃圾中转站项目。

上海市发展计划委员会 2003 年 5 月 8 日向上海市苏州河综合整治建设有限公司出具的《关于调整黄浦区生活垃圾中转站项目可行性研究报告的批复》（沪计城（2003）189 号），同意对项目的选址和建设规模做出调整，并同意黄浦区生活垃圾中转站工程可行性研究报告。

### (3) 环评批复

上海市环境保护局 2002 年 6 月 3 日向上海市苏州河综合整治建设有限公司出具的《关于黄浦区生活垃圾中转站环境影响报告的审批意见》（沪环保管审[2002]157 号），原则同意项目环境影响报告表的结论意见。

### (4) 建设项目选址意见书

上海市城市规划管理局 2002 年 11 月 1 日向上海市苏州河综合整治建设有限公司颁发的《建设项目选址意见书》，建设项目名称为垃圾中转站，用地规划性

质为市政公用。

#### (5) 用地批准

上海市人民政府 2003 年 5 月 20 日向黄浦区人民政府发出的《关于批准上海市苏州河综合整治建设有限公司建设黄浦区生活垃圾中转站工程收回国有土地使用权和该项目供地的通知》（沪府土[2003]419 号），批准该项目使用划拨土地 6322 平方米。

上海市人民政府 2003 年 5 月 29 日颁发的《建设用地批准书》，用地单位为上海市苏州河综合整治建设有限公司，建设项目名称为黄浦区生活垃圾中转站，批准划拨使用土地面积 6322 平方米，土地用途为市政公用。

#### (6) 建设工程项目代建合同

黄浦公司与上海市苏州河综合整治建设有限公司签署的《建设工程项目代建合同》，黄浦公司委托上海市苏州河综合整治建设有限公司建设黄浦区生活垃圾中转站工程。

#### (7) 确认函

上海市黄浦区环境卫生管理局 2007 年 11 月 26 日出具的《确认函》，确认：黄浦公司为上海市黄浦区生活垃圾中转站特许经营项目的项目公司，该项目由上海市苏州河综合整治建设有限公司代建，由黄浦公司负责运行；黄浦公司享有 18 年的特许经营权；特许经营期满后，项目资产由黄浦公司无偿移交给上海市黄浦区环境卫生管理局或其指定的其他机构；黄浦公司可以使用该项目所涉及到的土地和房屋。

本所律师认为，《上海市黄浦区生活垃圾中转站项目合作框架协议书》合法有效，黄浦公司委托上海市苏州河综合整治建设有限公司代建该项目的行为符合法律规定，根据上海市黄浦区环境卫生管理局的确认，黄浦公司为上海市黄浦区生活垃圾中转站特许经营项目的项目公司，黄浦公司享有 18 年的特许经营权。黄浦公司在特许经营权期间有权使用该项目所涉及到的土地和房屋，并应在特许

经营权期满后向上海市黄浦区环境卫生管理局或其指定的其他机构无偿移交有关项目的土地及房屋。

## 5、崇明县生活垃圾中转站项目

该项目由上海城瀛废弃物处置有限公司（以下简称“城瀛公司”）负责运营。

崇明县人民政府、上海市崇明县建设和管理委员会、上海振环实业总公司、上海城市废弃物大型汽车运输有限公司、上海市崇明县环境卫生管理所、城瀛公司于 2001 年签署了《崇明县生活垃圾中转站 BOT 合同》，主要约定内容：

- (1) 以城瀛公司为项目公司，运营崇明县生活垃圾中转站项目；
- (2) 工程服务年限为 18 年，该合同所确定的首期运营期为 7 年，第二期运营期 7 年，第三期运营期 4 年；
- (3) 在运营期届满前 6 个月，崇明县人民政府承诺城瀛公司享有参加第二期、第三期投资、建设、运营的优先权；
- (4) 运营期届满，城瀛公司将中转站的所有权有偿转让给崇明县人民政府，具体转让日期为 2009 年 2 月 6 日。

本所律师认为，上述《崇明县生活垃圾中转站 BOT 合同》合法有效，城瀛公司有权依照该合同运营崇明县生活垃圾中转站。

上海城投控股股份有限公司

非公开发行股票暨重大资产重组

之

补充法律意见书



**金茂凯德律师事务所**  
**关于上海城投控股股份有限公司**  
**非公开发行股票暨重大资产重组之**  
**补充法律意见书**

**致：上海城投控股股份有限公司**

敬启者：

上海金茂凯德律师事务所（以下简称“本所”）接受上海城投控股股份有限公司（以下简称“公司”或“城投控股”）的委托，作为公司非公开发行股票暨重大资产重组（以下简称“本次非公开发行股票暨重大资产重组”）事宜的专项法律顾问。本次非公开发行股票暨重大资产重组申请已于2008年4月28日经中国证券监督管理委员会并购重组审核委员会审核并获得有条件通过。现本所就本次非公开发行股票暨重大资产重组获得上述有条件通过后，公司的有关事项出具本补充法律意见书。如无特别说明，本补充法律意见书简称释义同本所出具的《法律意见书》释义。

本所律师根据《证券法》、《公司法》、《发行管理办法》、《发行管理办法实施细则》、《第25号准则》、《重组通知》，参照《编报规则第12号》的规定，以及其他现行法律、法规和规范性文件的规定，审核公司提供的与本次非公开发行股票暨重大资产重组事宜有关的决议、批文及相关文件和材料，就本补充法律意见书出具日前已发生或存在的事实和本所律师对现行法律、法规和规范性文件的理解，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次非公开发行股票暨重大资产重组有重大影响的法律问题发表法律意见，出具本补充法律意见书。

本补充法律意见书并不对有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。本补充法律意见书中若对有关会计报表、审计报告和资产评估报告中某些数据和结论予以引述，并不意味着本所及本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。对于这些文件的内容，本所以及本所律师并不具备核查和作出评价的适当资格。

本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对公司的行为和本次申请的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本所得到公司的书面保证，保证公司提供给本所律师的所有文件及相关资料均是真实的、完整的、有效的，无任何隐瞒、遗漏和虚假之处。经本所律师核验，本补充法律意见书引用的文件复印件均与原件相符。

对于本补充法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件和有关人员的陈述以及从有关政府主管部门官方途径所获取的信息出具法律意见。

本补充法律意见书仅供公司为本次非公开发行股票暨重大资产重组之目的上报中国证监会使用，不得用作任何其他目的。

本所律师同意将本补充法律意见书作为公司本次非公开发行股票暨重大资产重组所必备的法定文件，随同其他材料一并上报中国证监会，并依法对出具的法律意见承担责任。

本所律师同意在经过本所律师对有关申请文件的内容进行审阅和确认后，公司可以部分或全部在申请文件中自行引用或按中国证监会审核要求引用本补充法律意见书的内容，但公司作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲

解。

## 一、公司的名称变更

公司原名为上海市原水股份有限公司，经公司 2007 年 12 月 3 日第五届董事会第二十三次会议决议，审议通过《关于公司名称变更的议案》及《关于修改<公司章程>的议案》，同意将公司名称变更为上海城投控股股份有限公司。

经公司 2007 年 12 月 20 日 2007 年第一次临时股东大会决议，审议通过《关于修改<公司章程>的议案》，同意将公司名称变更为上海城投控股股份有限公司。

2008 年 4 月 29 日，公司取得上海市工商行政管理局《准予变更登记通知书》，同意公司名称变更。2008 年 5 月 5 日公司收到了更名后的《企业法人营业执照》，并于 2008 年 5 月 6 日对上述更名事项进行了公告。2008 年 5 月 8 日，公司公告公司股票简称自 2008 年 5 月 12 日起由“原水股份”变更为“城投控股”，股票代码不变。

综上，本所律师认为公司上述名称变更依法履行了内部决议程序、工商变更程序，并进行了公告，公司上述名称变更依法有效。

## 二、关于《三林懿德项目预付款转让协议》项下款项支付情况

2008 年 4 月 10 日，上海城投与上海环境置业投资发展有限公司（以下简称“环境置业”）签署了《三林懿德项目预付款转让协议》，协议主要条款为（协议中甲方指环境置业，乙方指上海城投）：

“一、本协议项下的转让标的为：预付款以及甲方在一揽子协议中的全部权利和义务。

二、甲方同意将转让标的转让给乙方，乙方同意受让转让标的。

四、乙方受让转让标的而应向甲方支付的对价为：与预付款等同的金额+预付款自 2007 年 10 月 1 日至交付日期间发生的后续实际支付成本，该等实际支付成本由甲乙双方另行书面确认。

五、乙方应当在本协议签署日起的 7 个工作日内向甲方支付预付款等同金额的 30%，余款在中国证券监督管理委员会上市公司并购重组委员会审核通过上海市原水股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）行为（即上海市原水股份有限公司收购上海市城市建设投资开发总公司持有的上海环境集团有限公司和上海城投置地（集团）有限公司各 100% 股权之行为）后 7 个工作日内付清，同时，由乙方就上述余款的支付向甲方出具银行保函。”

经本所律师核查，上海城投于 2008 年 4 月 16 日向环境置业支付人民币 397,400,000 元；2008 年 4 月 18 日，交通银行股份有限公司上海分行向环境置业出具了不可撤销的《保函》，约定就上海城投与环境置业签署的《三林懿德项目预付款转让协议》进行担保，最大担保金额不超过 92,750 万元，保函有效期至 2008 年 10 月 18 日；上海城投于 2008 年 5 月 8 日向环境置业支付人民币 927,249,349.01 元。上述两笔款项合计人民币 1,324,649,349.01 元。

上述补充内容已在本所于 2008 年 5 月 26 日出具的《上海金茂凯德律师事务所关于上海城投控股股份有限公司非公开发行股票暨重大资产重组之法律意见书》补充。

本补充法律意见书于 2008 年 5 月 26 日签署，正本三份，副本二份。

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海金茂凯德律师事务所关于上海城投控股股份有限公司非公开发行股票暨重大资产重组之补充法律意见书》签署页）

上海金茂凯德律师事务所

负责人 沈琴

经办律师

方晓杰

杨营川

2008年 月 日