

证券代码：600649

股票简称：城投控股

编号：临 2008-43

**上海城投控股股份有限公司**  
**关于子公司上海环境集团有限公司**  
**引进战略投资者的公告**

**特别提示**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

• 上海环境集团有限公司（简称“环境集团”）为本公司全资子公司，为进一步深化企业改革，提升公司的市场竞争力，公司将通过公开挂牌招商方式引进战略投资者转让环境集团 40% 股权。

• 本次交易为非关联交易。

• 若本次引进战略投资者成功后，预计公司在环境领域的综合实力将得到提升，市场竞争能力得以加强，有利于实现环境产业布局的战略目标。若招商结果产生股权转让的溢价，则会增加公司 2009 年度权益和利润。

• 本次交易议案经公司第六届董事会第八次会议审议通过，尚需召开 2009 年度第一次临时股东大会审议。

一、环境集团引进战略投资者方案

环境集团是城投控股的全资子公司，注册资本人民币 12.80 亿元。本次环境集团拟引进具有固废处理的国际化运作经验、领先的管理和技术能力的国际战略投资者。具体操作方案如下：

1、对环境集团业务进行整合归并

将环境集团下属非固废主业的子公司上海环境投资有限公司（截至 2008 年 6 月 30 日，总资产 131,426.22 万元，净资产 75,174.71 万元）转让给本公司，以确保环境集团未来聚焦主业、健康发展。交易方式拟采取以市国资委备案后的评估值为基准，通过协议转让的方式进行。

## 2、公开挂牌招商

按照法律、法规的规定，以经上海市国资委备案的评估值为基准，在上海联合产权交易所进行挂牌招商，通过竞争方式，遵照公开公平公正的原则选择合作对象，拟转让环境集团股权的比例为 40%。转让后城投控股保持控股股东地位，持股比例为 60%。转让完成后，环境集团从法人独资的一人有限责任公司转为合资的有限责任公司。

## 二、环境集团介绍

### 1、基本情况

名称：上海环境集团有限公司

住所：上海市浦东南路 1 5 2 5 号 5、6 楼

法人代表：陶小平

注册资本：人民币壹拾贰亿捌仟万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

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、运营管理、资源综合利用开发，卫生填埋处置，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）。

环境集团主要从事生活垃圾陆上中转运输、焚烧发电及卫生填埋等业务，目前拥有上海、南京、成都、淮安、宁波等多个国内大中型城市的 BOT 项目，垃圾处理能力在国内居于领先水平。下一阶段，环境集团将抓住国家大力发展环境产业的有利时机，整合公司业务，拓展以长三角、珠三角、环渤海和其他省会城市为重点的生活垃圾处理市场，发挥规模优势，进一步奠定国内领先地位，把公司打造成为国内一流的城市生活垃圾处理整体解决方案的现代服务商。

### 2、公司财务情况

经具有证券期货从业资格的上海众华沪银会计师事务所审计，截至 2007 年 12 月 31 日，环境集团合并总资产 53.58 亿元，负债总额 38.42 亿元，应收款项总额 1.36 亿元，归属于母公司所有者权益 13.80 亿元，2007 年全年公司营业收入 7.76 亿元，营业利润 1.88 亿元，净利润 0.94 亿元；截至 2008 年 6 月 30 日，环境集团合并总资产 41.03 亿元，负债总额 26.72 亿元，应收款项总额 1.69 亿元，

归属于母公司所有者权益 13.28 亿元，2008 年 1-6 月公司营业收入 3.81 亿元，营业利润 0.73 亿元，归属于母公司所有者的净利润 501 万元。

经具有证券期货从业资格的上海东洲资产评估有限公司评估，以2008年6月30日为评估基准日，主要采用资产基础法的评估方法，资产总计账面值336,823.63万元，评估值408,425.09万元，增值额71,601.46万元；负债总计账面值221,097.73万元，评估值221,256.27万元，增值额158.54万元；净资产115,725.90万元，评估值187,168.82万元，增值额71,442.92万元，增值率为61.73%。

### 三、本次引进战略投资者的目的

#### 1、引进先进技术和运营经验，挖掘发展潜力

环保领域在国外发展已有一百多年的历史，国际大型的环境类跨国集团在固废工艺设计、建设和运营领域已积累了丰富的经验。通过与先进企业合资经营，可以较快学习和掌握固废处理领域前沿技术，消除短板制约因素，挖掘发展潜力。

#### 2、转换经营机制和管理机制，提升企业效益

环境集团目前正通过理顺管控关系，与上市公司管理制度接轨，逐步提升在公司治理和风险控制环节的水平。下阶段引入战略投资者后，可以进一步完善法人治理结构，彻底实现经营机制的转变，建立科学有效的绩效考核制度，从根本上提升管理理念，强化成本控制，提高企业效益，增强企业参与市场竞争的能力。

#### 3、实现强强联手，巩固环境集团的竞争优势

国内垃圾处理行业竞争日趋激烈，环境集团的战略目标是超出目前基本居于同一水平线的竞争对手，成为国内垃圾处理行业的龙头企业。公司在保持控股权的前提下，与具有雄厚实力的企业结成战略联盟，实现强强联手，可以极大提高企业在项目投资、建设、运营上的资源调配能力，抓住发展机遇，快速形成市场布局，巩固环境集团的竞争优势。

### 四、本次引进战略投资者对公司的影响

本次股权转让完成后，预计城投控股在环境领域的综合实力将得到提升，市场竞争能力得以加强，有利于实现环境产业布局的战略目标。

若招商结果股权转让产生溢价，则会增加城投控股 2009 年度权益和利润。

### 五、本次引进战略投资者的风险分析

环境集团引进战略投资者后，由一人有限公司变成合资有限公司，对环境集团的经营理念和企业文化等会产生影响，环境集团是否能快速适应这一变化，存在一定风险。

#### 六、备查文件

- 1、公司第六届董事会第八次会议决议
- 2、上海环境集团有限公司评估报告（见附件）

上海城投控股股份有限公司董事会

二〇〇八年十二月十日

# 企业价值评估报告

(报告书)

共三册 第一册

项目名称： 上海环境集团有限公司企业价值评估项目

报告编号： DZ080353014



上海东洲资产评估有限公司

2008年12月10日

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中保证恪守独立、客观和公正的原则；保证遵循了有关法律、法规，及资产评估准则与资产评估职业道德准则的规定，并愿意按照相关规定承担相应的法定责任。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

## 企业价值评估报告

(目录)

项目名称 上海环境集团有限公司企业价值评估项目  
报告编号 DZ080353014

声明	1
目录	2
企业价值评估报告摘要	3
企业价值评估报告正文	4
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况	4
I. 委托方	4
II. 产权持有者	5
III. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	5
三、 评估目的	6
四、 评估范围和评估对象	6
五、 价值类型及其定义	6
六、 评估基准日	7
七、 评估依据	7
I. 主要法规依据	7
II. 经济行为依据	7
III. 重大合同协议、产权证明文件	8
IV. 采用的取价标准	8
V. 参考资料及其他	8
八、 评估方法	8
I. 概述	8
II. 收益法介绍	8
III. 资产基础法介绍	9
IV. 评估方法选取理由及其他说明	10
九、 评估程序实施过程和情况	10
I. 基本程序	10
II. 财务分析和调整	11
十、 评估报告成立的前提条件和假设条件	11
十一、 评估结论	12
I. 概述	12
II. 具体说明	12
III. 其他	12
十二、 特别事项说明	12
十三、 评估报告使用限制说明	12
I. 评估报告使用范围	12
II. 评估报告有效期	12
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	12
IV. 评估报告解释权	12
十四、 评估报告提出日期	12
备查文件	12

企业价值评估报告  
(摘要)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以下内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

项目名称	上海环境集团有限公司企业价值评估项目
报告编号	DZ080353014
委托方	上海城投控股股份有限公司
其他报告使用者	上海环境集团有限公司及本次经济行为的相关各方
被评估单位	上海环境集团有限公司
评估目的	股权转让
评估基准日	2008年6月30日
评估对象及评估范围	上海环境集团有限公司的整体资产，包括流动资产、长期投资、固定资产、其他资产及负债等。资产评估申报表列示的经审计后帐面净资产为1,157,259,010.09元。
评估方法	主要采用资产基础法及收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位企业整体价值（股东全部权益价值）为人民币1,871,688,228.82元。 大写：壹拾捌亿柒仟壹佰陆拾捌万捌仟贰佰贰拾捌元捌角贰分。
评估机构	上海东洲资产评估有限公司
报告出具日期	2008年12月10日

## 企业价值评估报告

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

项目名称 | 上海环境集团有限公司企业价值评估项目

报告编号 | DZ080353014

### 一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

#### 1. 委托方

委托方：上海城投控股股份有限公司（以下简称：城投控股）

住 所：浦东新区北艾路 1540 号

法定代表人：孔庆伟

注册资本：人民币贰拾贰亿玖仟捌佰零玖万伍仟零壹拾肆元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：实业投资，原水供应，自来水开发，污水治修，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。

城投控股成立于 1992 年，原来是一家主要从事原水、自来水生产供应和污水输送的企业和城市环境保护、房地产开发等业务的上市公司。其中原水和自来水供应能力分别为 500 万立方米/日和 75.7 万立方米/日（含受托管理的松江东北部三个镇的水厂），污水输送能力为 170 万立方米/日。公司委托上海城投原水有限公司和上海市城市排水市中运营有限公司分别负责对黄浦江原水系统和合流污水治理一期工程资产进行运营管理；公司全资子公司上海市自来水闵行有限公司（以下简称“自来水闵行公司”）负责闵行和松江东北部地区的自来水生产销售服务。公司主营业务经营情况良好。

2007-2008 年，公司进行了资产重组，收购了控股股东上海市城市建设投资开发总公司的全资子公司上海环境集团有限公司和上海城投置地（集团）有限公司 100% 股权。2008 年 4 月 29 日，公司正式更名为“上海城投控股股份有限公司”，“原水股份”简称改为“城投控股”。6

月 23 日，中国证监会正式下文批准城投控股发行股份购买资产的方案。资产重组完成后，上市公司业务规模迅速扩张，总资产将由 76 亿元增加到 196 亿元，增长 150%；净资产由 70 亿元增加到 97 亿元，增长 40%；总股本由 18.84 亿股增加至 22.98 亿股。经营业务由水务行业拓展到城市环境保护和房地产开发业务，形成水务、环境、房地产“三分天下”的行业格局。公司将在目前的基础上发挥协同效应，推动水务、环境、地产三大业务发展。

### II. 产权持有者

本次评估产权持有者为上海城投控股股份有限公司。

### III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方、资产占有方，股权拟受让方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

## 二、被评估单位及其概况

被评估单位：上海环境集团有限公司（以下简称：环境集团）

注册地址：上海市浦东南路 1525 号 5、6 楼

法定代表人：陶小平

注册资本：人民币壹拾贰亿捌仟万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

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，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）。

环境集团是经上海市人民政府批准，由上海市市容环境卫生管理局所属上海振环实业总公司、上海市废弃物处置公司、上海市环境工程设计科学研究院等单位重组而成的国有独资公司，于 2004 年 6 月 24 日经上海市国有资产监督管理委员会沪国资委事（2004）251 号文批准设立，于 2004 年 6 月 28 日取得由上海市工商行政管理局颁发的 3100001007235 号《企业法人营业执照》。

根据《关于拟对上海环境集团有限公司实施资产划转并调整隶属关系的请示》（沪建计联[2005]874 号）及上海市国有资产监督管理委员会沪

国资委[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》，环境集团及其所属企业的国有资产（以2005年12月31日为基准日）于2006年2月28日划转至上海市城市建设投资开发总公司，企业性质为一人有限责任公司。

根据上海市国有资产监督管理委员会沪国资委产[2007]802号“关于上海市原水股份有限公司定向增发的股份有关问题的批复”、中国证券监督管理委员会证监许可[2008]825号“关于核准上海城投控股股份有限公司向上海市城市建设投资开发总公司发行股份购买资产的批复”，经剥离重组后的环境集团（以2007年9月30日为基准日）于2008年7月17日进行了100%股权转让交割，公司股东由上海市城市建设投资开发总公司变更为上海城投控股股份有限公司。

### 三、评估目的

根据上海城投控股股份有限公司董事会决议及上海环境集团有限公司董事会决议，上海城投控股股份有限公司拟转让上海环境集团有限公司部分股权，本次评估即为该经济行为提供价值参考依据。

### 四、评估范围和评估对象

1. 上海环境集团有限公司的整体资产，包括流动资产、长期投资、固定资产、其他资产及负债等。
2. 资产评估申报表列示的经审计后帐面净资产为 1,157,259,010.09 元。总资产为 3,368,236,291.22 元，负债总额为 2,210,977,281.13 元。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房地产共 2 项，均有房地产权证。其中房屋建筑物面积为 18,339.83 m<sup>2</sup>；出让土地面积为 22,055.00 m<sup>2</sup>。
4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备类资产共计 104 项，其中运输设备 9 辆；电子设备 94 项。
5. 另外，该公司尚存在帐面未单独反映的办公家具、装饰布等在用低值易耗品。除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与该公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。
6. 上述资产均处于使用或受控状态。
7. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察的市场条件和市场环境状况。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2008年6月30日。
2. 资产评估基准日与委托方协商后确定。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。
3. 本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### 1. 主要法规依据

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 财政部财评字（1999）第91号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
5. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
6. 参考《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
7. 参考国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
8. 参考国有企业固定资产管理暂行条例；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

### 11. 经济行为依据

1. 上海城投控股股份有限公司关于股权转让的董事会决议；
2. 上海环境集团有限公司关于股权转让的董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证明文件	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 上海环境集团有限公司营业执照、章程、验资报告</li><li>2. 房地产权证、车辆行驶证；</li><li>3. 其他相关证明材料或文件。</li></ol>
--------------------	---

IV. 采用的取价标准	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 2008 机电产品价格信息；</li><li>2. 中国汽车网价格信息；</li><li>3. 上海市房地产信息；</li><li>4. 《企业绩效评价标准值 2008》。</li></ol>
-------------	---

V. 参考资料及其他	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</li><li>2. 委托单位提供的资产评估申报表；</li><li>3. 上海焦化有限公司前三年审计报告；</li><li>4. 上海焦化有限公司基准日审计报告；</li><li>5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li><li>6. 其他有关价格资料。</li></ol>
------------	---

## 八、评估方法

I. 概述	主要采用资产基础法及收益现值法，在对被评估单位综合分析后最终选取资产基础法的评估结论。
-------	---

II. 收益法介绍	企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。
-----------	--

评估公式 收益法计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + A$$

其中：P—整体资产价值；

r—所选取的折现率；

t—收益计算年；

R<sub>t</sub>—未来第 t 个收益期的预期收益额；

n—收益期限（按惯例取无限期）；

A—与未来预测收益无关资产的变现价值。

评估思路	<p>环境集团主要是一家投资性管理类公司，除少许工程收入，本身无主要经营收入，而主要是长期股权的投资收益，所以针对该公司的特殊情况，本次收益法预测主要分为以下三种情况：（1）分别对下属子公司进行未来收益预测，然后根据上级公司所持有的股权比例折算为上级公司的投资收益（不包含 BOT 项目子公司），最后汇总至一级公司与一级公司的其他经营收益合并取得净收益，之后采用合适的折现率折现计算未来收益的评估值；（2）对下属 BOT 项目子公司根据签订的特许经营期限进行未来年度的收益预测，之后采用合适的折现率计算未来收益的评估值，再按集团公司持股比例计算确定集团公司应享有的未来收益；（3）对部分无法预测收益（目前正在筹建、没有收益或是无法合理预测收益）的子公司，本次将作为与收益预测无关的资产考虑，具体将根据成本法的评估结果按集团公司持股比例计算确定集团公司应享有的未来收益。然后将上述三种计算结果汇总，最终确定上海环境集团有限公司的收益法评估值。</p>
收益期确定	<p>目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。</p>
折现率选取	<p>本次收益预测口径是净利润，折现率以净资产收益率为参考依据，因为环境集团为投资性管理类公司，本次以国资部门公布的 2008 年度企业绩效评价指标投资公司行业净资产收益率为基础，结合环境集团风险报酬率等情况予以综合确定，即</p> <p>折现率=行业净资产收益率+风险报酬率</p>
<p>III. 资产基础法介绍</p>	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。</p>
货币资金	<p>对货币资金按核实及调整后的账面值评估。</p>
应收款项	<p>对应收款项按核实及调整后的账面值评估。</p>
存货	<p>对已费用化账面未反映的在用低值易耗品，考虑成新率因素后确定评估值。</p>
长期投资	<p>对长期投资—其他股权投资，对控股或相对控股的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值；控股投资项目中，对于投资时间不长、资产结构变化不大的投资项目，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估值。</p>
固定资产	<p>对房地产采用市场比较法、收益现值法确定评估值；对设备类资产采用</p>

其他长期  
资产  
负债  
其他

重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。

对其他长期资产（委托贷款）按持有期本利和确定评估值。

按核实调整后的账面值评估。

由于新会计制度一些会计科目的名称、位置设置与原资产评估 91 号文规定的表式不同，本次评估以 91 号文为基础，对新会计制度的一些表式进行了调整（如：把“持有至到期投资”调整到“其他长期资产”科目）。

IV. 评估方  
法选取理  
由及其他  
说明

本次评估结论主要采用资产基础法，主要基于以下原因：首先环境集团是一家投资性管理类公司，除少许零星工程收入，本身无主要经营收入，而主要是长期股权的投资收益，且 2007 年上海城投控股股份有限公司向上海市城市建设投资开发总公司发行股份购买资产时，环境集团又进行过重大资产剥离重组；本次采用收益法评估时虽然已尽力谨慎预测，但其不确定性仍然较大；其次，基于评估方法的基础理论，不同评估方法的评估结论在理论上应趋于一致，实际操作中发生的差异应是由于技术途径、参数等方法本身造成的。因此，综合上述各种因素考虑，从稳健角度出发，本次评估以资产基础法评估结论为主。

## 九、评估程序实施过程和情况

1. 基本程  
序

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；

5. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；
6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 11. 财务分析和调整

1. 环境集团历年财务数据资料如下：

单位：万元人民币

名称 \ 年份	2006 年	2007 年	2008 年 6 月
总资产	284,921.97	325,715.18	336,823.63
总负债	124,600.70	191,452.13	221,097.73
净资产	160,321.27	134,263.05	115,725.90
主营业务收入	0.00	5085.61	3650.62
投资收益	6,554.02	8,888.64	984.14
净利润	5,081.58	8,661.95	1,358.72

评估基准日数据摘自本次上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的上海环境集团有限公司审计报告，06—07 年度数据摘自企业年度审计报告。

2. 本次评估未对审计数据作重大或实质性调整。

## 十、 评估报告成立的前提条件和假设条件

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营

下去，并具有持续经营能力。

4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

## 十一、评估结论

### 1. 概述

经评估，被评估单位企业整体价值（股东全部权益价值）为人民币1,871,688,228.82元。大写：壹拾捌亿柒仟壹佰陆拾捌万捌仟贰佰贰拾捌元捌角贰分。

### 11. 具体说明

本次环境集团经审计后合并报表净资产为143,162.90万元，按照资产基础法，被评估单位企业整体价值（股东全部权益价值）评估值为187,168.82万元，评估增值44,005.92元，增值率30.74%。主要评估增值源自以下几个方面：各长期投资打开评估再按各家股权比例分割计算评估值引起增值；房地产采用市场法、收益法评估相对其账面购置价格形成增值。另外按照新会计准则，审计后企业部分长期投资股权按成本法记账，也是导致评估增值的原因。

按照收益法评估，环境集团整体价值（股东全部权益价值）评估值为212,159.26万元。

本次评估结论选取资产基础法评估结果。

### 111. 其他

本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

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	126,845.44	126,845.44	126,945.42	99.98	0.08
长期投资	194,825.95	194,825.95	250,395.05	55,569.10	28.52
固定资产	15,152.24	15,152.24	31,084.62	15,932.38	105.15
其中：在建工程					
建筑物	14,859.90	14,859.90	30,804.80	15,944.90	107.30
设备	292.34	292.34	279.83	-12.51	-4.28
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产					
资产总计	336,823.63	336,823.63	408,425.09	71,601.46	21.26
流动负债	221,050.53	221,050.53	221,209.07	158.54	0.07
长期负债	47.20	47.20	47.20		
负债总计	221,097.73	221,097.73	221,256.27	158.54	0.07
净资产	115,725.90	115,725.90	187,168.82	71,442.92	61.73

（金额单位：万元）

评估基准日：

2008年6月30日

## 十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。
2. 本报告中未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
3. 至评估基准日，上海环境集团有限公司为下属子公司提供借款担保 12.20 亿元，其中：为下属子公司上海环境投资有限公司提供借款担保 5 亿元，与上海环境投资有限公司共同为下属子公司成都威斯特有限公司提供借款担保 2.9 亿元，为下属子公司虹口中转站提供借款担保 1.4 亿元，为下属子公司杨浦中转站提供借款担保 0.14 亿元，为下属子公司浦东中转站提供借款担保 0.79 亿元，为下属子公司上海百玛士绿色能源有限公司提供担保 1.97 亿元。
4. 长期投资----上海环境油品发展有限公司纳入评估范围的房屋建筑物均无产证，建筑面积为暂估，确切面积以相关部门出具的权证面积为准，委估房屋建筑物所占用的土地使用权不属于上海环境油品发展有限公司，故该土地使用权未纳入环境油品公司本次评估范围。
5. 长期投资----上海环杨固废中转运营有限公司、上海黄浦环城固废转运有限公司、上海环境虹口固废中转运营有限公司及上海环境浦东固废中转运营有限公司与各区政府有关部门的相关 BOT 特许经营协议尚未正式签定，依据各区市容管理局 2007 年 11 月分别出具的《确认函》中确认，上述各公司为所属各区生活垃圾中转站特许经营项目的项目公司，负责项目的投资、建设和运行；各公司享有自项目建设竣工投入运营起一定年限的特许经营权；特许经营期满后，项目资产无偿移交给所属各区市容管理局或其指定的其他机构；各公司可以使用项目所涉及到的土地和房屋。有关各项目正式的特许经营协议双方正在进行协商，待协商一致后签署。
6. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
7. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的帐务处理，应当依据国家有关规定。
8. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为帐务处理的依据。

9. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
10. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
11. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
12. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
13. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不会随意向他人提供或公开。
4. 评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧，除法律、法规及业务约定书中约定用途外，委托方及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或任何形式的对外披露。
5. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### II. 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2008年6月30日起计算至2009年06月29日有效。
2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及  
国有资产  
项目的特  
殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报  
告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2008年12月10日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉



签字注册资产评估师

武钢



柴艳



其他主要评估人员

王玺栋、吴元晨、陶毅俊等

报告出具日期

2008年12月10日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 [www.dongzhou.com.cn](http://www.dongzhou.com.cn); [www.oca-china.com](http://www.oca-china.com)  
E-mail [dongzhou@dongzhou.com.cn](mailto:dongzhou@dongzhou.com.cn)

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式(2008).doc  
CreateDate:8/21/2007 5:01 PM EditTime:712  
SaveDate:12/10/2008 4:23:00 PM NumPages:13 NumWords:8096

Copyright© GCPVBook

## 资产评估报告书

(备查文件)

项目名称 上海环境集团有限公司企业价值评估项目

报告编号 DZ080353014

序号	备查文件名称	页码
1.	上海城投控股股份有限公司营业执照、董事会决议	
2.	上海环境集团有限公司营业执照、国有资产产权登记证	
3.	上海环境集团有限公司验资报告、章程	
4.	上海环境集团有限公司房地产权证、车辆行驶证	
5.	评估业务约定书	
6.	评估委托方承诺函	
7.	资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
8.	上海东洲资产评估有限公司营业执照	
9.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证	
10.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书	
11.	签字评估师执业资格证书	