

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）

持续督导工作报告书

独立财务顾问：申银万国证券股份有限公司

二〇〇九年四月

独立财务顾问	申银万国证券股份有限公司	上市公司简称	城投控股
独立财务顾问 项目主办人	冯震宇、黄健、于凌雁	上市公司代码	600649
报告年度	2008年	报告出具时间	2009年4月13日

本独立财务顾问保证核查意见内容的真实、准确和完整，对核查意见的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、交易资产的交付或者过户情况

（一）本次交易情况概述

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”，以下简称“城投控股”、“公司”或“上市公司”）采取向公司控股股东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（本次购买资产行为以下简称“本次交易”）。

2008年6月23日，中国证监会出具了《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》（证监许可[2008]825号），核准了公司本次交易。

（二）资产的交付、过户情况

1、资产转移手续完成情况

在公司获得中国证监会对本次交易的核准文件后，公司与上海城投进行了资产交割。经核查，截至2008年7月30日，上海城投用于认购股份的资产已经办理了资产过户手续。

2、城投控股新增注册资本验资情况

经核查，就城投控股本次交易验资事宜，公司委托上海众华沪银会计师事务所

所有限公司进行了验资，上海众华沪银会计师事务所有限公司于2008年7月30日出具了沪众会字(2008)第3619号《验资报告》。根据该验资报告显示，截至2008年7月30日止，公司增加实收资本人民币413,700,000元，全部由上海城投认缴。城投控股本次增资前的注册资本为人民币1,884,395,014元，实收资本（股本）为人民币1,884,395,014元，变更后的注册资本为人民币2,298,095,014元，累计实收资本（股本）为人民币2,298,095,014元。

3、本次交易的股份登记情况

经核查，公司已于2008年8月5日就本次交易在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记相关手续。

（三）独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认为：城投控股本次交易的实施符合《公司法》、《证券法》、《重大资产重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定。本次交易的资产交割手续已实施完毕，城投控股已合法取得购买资产的所有权、依法办理完毕工商变更登记手续，并已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕本次发行股份的证券登记手续。

公司按照有关法律、法规和规范性文件的规定履行了相关信息披露义务，本次交易操作规范。

二、交易各方当事人承诺的履行情况

（一）各方承诺概述

本次交易过程中涉及的承诺事项均由上海城投作出，其作出的承诺事项主要包括：

1、避免与上市公司同业竞争的承诺

（1）上海城投下属的上海老港生活垃圾填埋有限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，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。

（2）上海城投下属的上海城投瀛洲生活垃圾处置有限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。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。

(3) 上海环境物流有限公司通过水路将生活垃圾运输至上海老港生活垃圾处置有限公司进行填埋，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。

(4) 上海城投下属子公司上海中心大厦建设发展有限公司拟开发“上海中心大厦”，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，上海城投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。

(5) 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。

(6) 上海城投（包括下属子公司、除原水股份及其子公司外）将来不会直接或间接从事与上市公司及子公司相同或类似的业务，以避免对上市公司及子公司的生产经营构成同业竞争。

2、规范关联交易的承诺

上海城投（包括下属子公司，除城投控股及其子公司外）与上市公司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规定及公司章程规定的关联交易决策程序，以确保不侵害公司权益以及中小股东权益。

3、关于西江湾路 162—166 号底层商铺的权证事项的承诺

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”）投资开发了“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，帐面价值为 2,464,650 元，评估价值 5,093,610 元。后建玮置业公司关闭清算时，其资产和负债均有置业服务公司承继，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。

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，若该等变更事宜在城投控股本次发行股份购买资产暨重大资产重组完成日，即城投控股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。

4、持股锁定承诺

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城投控股股份，共计 1,278,075,405 股股份。

（二）承诺的履行情况

1、避免与上市公司同业竞争的承诺履行情况

（1）上海城投已取得上海市国资委《关于上海老港生活垃圾处置有限公司等三家企业部分股权协议转让的批复》（沪国资委产[2008]199 号），并已取得上海市外国投资工作委员会的批准。2009 年 2 月 19 日，上海老港生活垃圾处置有限公司完成了注入上市公司的相关工商变更手续。

（2）上海城投已取得上海市国资委《关于上海老港生活垃圾处置有限公司等三家企业部分股权协议转让的批复》（沪国资委产[2008]199 号），2008 年 10 月 28 日，上海城投瀛洲生活垃圾处置有限公司完成了注入上市公司的相关工商变更手续。

（3）截至本持续督导报告书出具之日，上海环境集运有限公司正在建设生活垃圾集装化运输项目，尚未签署 BOT 协议。

(4) 上海中心大厦项目目前正在建设中，预计将在 2014 年完成建设。

(5) 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水务业务调整出上市公司。截至本持续督导报告书出具之日，尚未形成关于水务业务调整出上市公司的相关计划。

(6) 除上述进展中的承诺事项外，上海城投（包括下属子公司、除原水股份及其子公司外）未直接或间接从事与上市公司及子公司相同或类似的业务。

2、规范关联交易的承诺履行情况

上海城投（包括下属子公司，除城投控股及其子公司外）与上市公司之间的关联交易遵循公允合理原则进行，并履行了相关关联交易决策程序。

3、关于西江湾路 162—166 号底层商铺的权证事项的承诺履行情况

置业服务公司已于 2008 年 6 月 6 日完成了“西江湾路 162—166 号底层商铺”的权证变更手续。

4、持股锁定承诺的履行情况

上海城投未转让其持有的城投控股股份。

（三）独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认为，在本持续督导期内：

- 1、承诺人严格按照承诺的约定切实履行其承诺；
- 2、承诺人不存在经营与财务状况的变化对其履行承诺构成不利影响；
- 3、承诺人及上市公司就承诺人履行承诺事宜进行信息披露符合规定。

三、盈利预测的实现情况

（一）盈利预测概述

根据城投控股编制的盈利预测报告，安永大华会计师事务所出具的安永大华业字(2007)第 718 号盈利预测审核报告，本次交易完成后城投控股 2008 年度盈利预测的净利润中归属于母公司所有者的净利润为 1,272,326 千元。

（二）盈利预测实现情况

2009年3月27日,安永华明会计师事务所对城投控股出具了安永华明(2009)审字第60469290_B01号标准无保留意见的审计报告,审计报告显示公司2008年度实现的净利润中归属于母公司所有者的净利润为1,270,936千元,达到盈利预测数的99.89%。

(三) 独立财务顾问核查意见

本独立财务顾问认为:城投控股在实施重大资产重组后,公司的业务结构发生了较大的变化,经营业绩显著提高,具备持续盈利能力,公司本次交易完成后2008年度实现的净利润中归属于母公司所有者的净利润达到盈利预测数的99.89%,不存在盈利预测与实际情况存在较大差距的情形。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

(一) 水务业务

公司水务资产主要包括黄浦江原水系统、上海市自来水闵行有限公司(以下简称“自来水闵行公司”)和合流污水治理一期工程资产,分别从事原水、自来水生产供应和污水输送等业务。

原水供应方面,公司认真落实各项安全供水保障措施,夏季供水高峰前,对主要设备设施进行检查和保养;组织实施更新改造和大修理项目;加强对设备设施的日常动态管理,确保原水安全供应。公司2008年向上海市市北、市南、浦东威立雅等3家自来水公司销售原水127,219.3万立方米,较去年同期增长1.09%,日均供水量347.59万立方米。

自来水供应方面,公司向闵行和松江东北部供应自来水22,981万立方米,较去年同期增长1.25%。自来水闵行公司采取各项措施确保水量供应和水质安全。在夏季高峰前,完成生产设备大检修和有关保高峰项目,完成配电设备电试、滤池大修理和沉淀池、水库的清洗消毒、取水口清泥等工作。2008年公司共完成巡检、养护、维护大小阀门17,300余只,对供水区域内管网进行暗漏检测并修复。全年完成管网改造约26公里。此外,自来水闵行公司通过加强对水质的全过程监控和检测、对泵站中途加氯设施进行改造、对新排管道和管网末梢的冲洗等措施,有效提高了自来水水质。

污水输送方面,公司认真落实各项排水防汛的保障措施,在汛期前和汛期后,

分别对主要设备设施进行检查和保养；组织实施更新改造和大修理项目；加强对设备设施的日常动态管理，确保污水输送服务和防汛排水安全。2008 年合流一期污水输送 56,319.59 万立方米，日均污水输送量为 153.88 万立方米。

（二）环境业务

公司环境业务主要是指环境集团从事的生活垃圾陆上中转运输、焚烧发电及卫生填埋等业务。目前，环境集团的生活垃圾中转运输、卫生填埋及焚烧发电技术均处于国内领先水平。

环境集团经营的垃圾处理项目大多采用 BOT（投资建设—运营—移交）方式经营，由政府对项目的建设和经营提供特许经营权，在约定的特许经营期内，企业作为项目的投资者和经营者安排融资，开发、建设、经营项目并获取商业利润，特许经营期满后，项目资产按照约定无偿移交当地政府。环境集团的 BOT 项目具有几个明显的特点：一是经营期限长，一般在 20-30 年；二是投资风险低，每年现金流和收益比较稳定，受经济周期波动影响较小。环境集团目前拥有的 BOT 项目分布在上海、南京、青岛、成都、威海、奉化、淮安、宁波等多个国内大中型城市。

2008 年，公司环境板块业务运营情况良好，2008 年完成生活垃圾中转运输 70 万吨，生活垃圾处理处置 125 万吨，其中填埋 60 万吨、焚烧 65 万吨。2008 年 8 月 14 日，成都洛带焚烧厂项目举行试运行点火仪式，投入试生产，标志着环境集团外地第一个焚烧项目取得了阶段性成果，12 月 22 日，项目又通过了政府组织的预验收，正式进入试运行，目前项目已具备商业运行条件。另外，青岛焚烧厂处于建设阶段，南京焚烧厂处于建设准备阶段。2008 年，公司以 BOT 方式先后中标奉化生活垃圾卫生填埋场和威海生活垃圾焚烧厂项目，目前项目的各项建设工作正在顺利推进中。

（三）房地产业务

公司房地产业务主要是指置地集团从事的房地产开发业务。经过多年发展，置地集团在普通商品房及配套商品房的开发方面都形成了独特的业务特色和优势。在普通商品房开发方面，置地集团以露香园等商品房精品项目为切入点，积极稳健地开发现有土地储备，借助上海本地浓郁的历史和人文背景，创造性地挖

掘土地和商品房项目的价值，实现地产业务的可持续发展。在配套商品房开发方面，置地集团始终坚持积极配合上海市政府的重大动迁工程，开发、供应配套房源，配套商品房业务为置地集团提供了较为稳定的收益和现金流。2008年以来，按照国家政策引导，加大了经济适用房的开发比重。目前，置地集团正在开发露香园、金桥瑞仕花园、金虹桥、新江湾城悦城（C5地块）、韵意、新凯二期、城协等7个项目，其中新凯二期为经济适用房项目，城协项目为配套商品房项目。

置地集团2008年全年新开工面积达60万平方米，竣工面积达18万平方米，销售面积达31万平方米，圆满完成各项开发任务。其中，露香园项目已完成规划方案设计，各项开工前准备工作有序展开。城协、新凯二期项目报告期内施工顺利，其他项目圆满完成年度各项节点计划。

五、公司治理结构与运行情况

本独立财务顾问核查意见：自城投控股本次交易完成后，公司根据《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，全面修订并完善了公司治理、内控方面的规则、制度，不断完善公司法人治理结构。公司按照《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》等制度规范运作，符合《上市公司治理准则》的要求。公司能够严格按照法律、法规及公司管理制度真实、准确、完整、及时地披露有关信息，公司积极开展投资者关系管理工作，切实保护了公司和投资者的合法权益。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

本独立财务顾问核查意见：本次重大资产重组交易各方严格按照重组方案履行了各方责任和义务，实际实施方案与公布的重组方案不存在差异，未发现上市公司及承诺人存在可能影响上市公司履行承诺的其它情况。

（以下无正文）

（本页为《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）持续督导工作报告书》之签章页）

申银万国证券股份有限公司

2009 年 4 月 13 日