

上海城投控股股份有限公司

关于子公司自来水闵行公司 100%股权与 新江湾城发展公司 100%股权置换的关联交易公告

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：

●为进一步优化主业结构，提高可持续发展能力，上海城投控股股份有限公司（以下简称“城投控股”）拟将所拥有的上海市自来水闵行有限公司（以下简称“自来水闵行公司”）100%股权与上海市城市建设投资开发总公司（以下简称“上海城投”）拥有的上海新江湾城投资发展有限公司（以下简称“新江湾城发展公司”）100%股权进行置换。

●该交易为关联交易，获得公司董事会六届二十四次会议表决通过，根据上海证券交易所《股票上市规则》的规定，与本次交易有关联关系的孔庆伟、刘强、安红军、周浩、吴强、王岚等 6 名董事在董事会表决时予以了回避，非关联董事王蔚松、宁智平、王振等 3 名独立董事一致表决通过了上述关联交易。该事项尚需提交公司股东大会审议。

●2008 年 1 月 1 日至 2010 年 3 月 31 日期间（两年加一期），城投控股与上海城投累计发生关联交易总金额 9,932,118,391.87 元，包括向其定向增发购买上海环境集团有限公司、上海城投置地（集团）有限公司各 100%股权，交易总金额 7,126,568,766.19 元；以及累计发生日常关联交易 332,733,512.04 元等。此外，上海城投为城投控股发行 20 亿元公司债券提供担保。

一、关联交易概述

城投控股将所拥有的自来水闵行公司 100%股权与上海城投置换新江湾城发展公司 100%股权。本次置换以自来水闵行公司和新江湾城发展公司经合法评估并经国有资产监督管理部门核准的净资产值为定价基准（评估基准日为 2009 年 12 月 31 日），置换价格的差额部分由城投控股以现金方式支付给上海城投。

根据具有证券从业资格的上海财瑞资产评估有限公司出具的《上海市自来水闵行有限公司因资产置换行为涉及的企业价值评估报告》，经评估，在评估基准日 2009 年 12 月 31 日，自来水闵行公司股东全部权益评估价值为 1,876,512,591.51 元；根据具有证券从业资格的上海立信资产评估有限公司出具的《上海新江湾城投资发展有限公司整体资产评估报告书》，在评估基准日 2009 年 12 月 31 日，新江湾城发展公司净资产评估值 2,201,943,686.24 元。

二、关联方介绍

（一）关联方

1、上海市城市建设投资开发总公司

注册地址：上海市浦东南路 500 号

法定代表人：孔庆伟

企业性质：国有企业（非公司法人）

上海市城市建设投资开发总公司成立于 1992 年 7 月，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。成立至今，上海城投先后在道路、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了重大贡献。

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。

截至 2009 年 12 月 31 日，上海城投资产总计 242,188,858,748.02 元，所有者权益为 99,882,196,799.76 元，2009 年实现营业总收入 10,502,110,071.92 元，净利润 726,765,165.28 元。

2、上海城投控股股份有限公司

注册地址：上海市浦东新区北艾路 1540 号

法定代表人：孔庆伟

企业性质：其他股份有限公司（上市）

上海城投控股股份有限公司（原“上海市原水股份有限公司”）于 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，并改制成立股份有限公司，公司股票于 1993 年 5 月 18 日在上海证券交易所上市交易（股票代码 600649）。

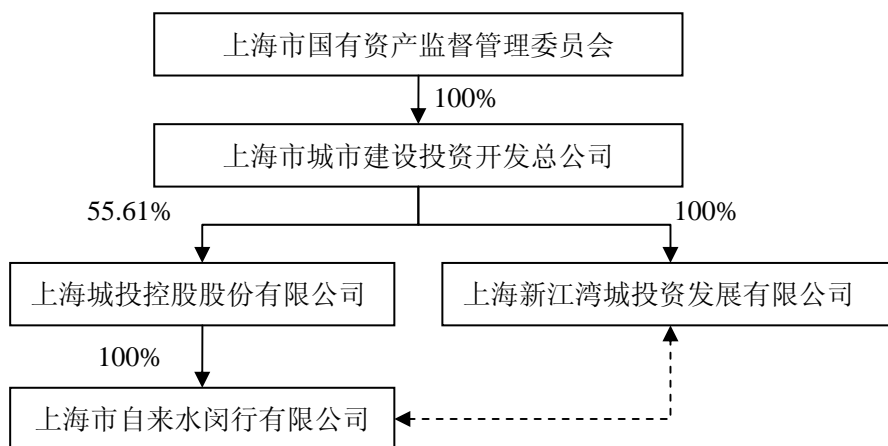
城投控股的经营范围为：实业投资，原水供应，自来水开发，污水治理，污水处理及输送，给排水设施运营、维修，给排水工程建设，机电设备制造与安装，技术开发咨询和服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务。

2008 年资产重组完成后，城投控股的业务范围从单纯的水务业务，扩大到房地产、生活垃圾处理和水务业务三大领域，整体经营实力得到提升。同时，多元化的业务结构也降低了行业周期性变化对公司的影响。重组后城投控股的资产规模、收入、盈利能力大幅提升。

截至 2009 年 12 月 31 日，城投控股总资产为 20,235,397,979.99 元，股东权益 11,000,720,395.37 元，2009 年度实现归属于上市公司股东的净利润 761,110,902.38 元。

（二）本次交易有关各方的关联关系

上海城投持有城投控股总股本的 55.61%，是城投控股的控股股东，与城投控股构成关联关系，所以本次城投控股与上海城投之间的交易属于关联交易。



三、关联交易标的基本情况

(一) 上海市自来水闵行有限公司 100%股权

自来水闵行公司前身为上海市自来水公司闵行水厂，成立于 1958 年。1999 年 11 月 4 日变更为上海市自来水闵行有限公司。公司是集自来水制造、供应、销售服务、给水及排管设计安装施工、水质分析于一体的综合性供水企业。截至目前公司供水能力为 90 万立方米/日，供水覆盖上海市西南闵行、松江面积约 265 平方公里的区域，服务人口约 105 万，管线长度近 1500 公里，外装水表达 37 万余只。

本次资产置换，上海众华沪银会计师事务所有限公司对自来水闵行公司进行审计，并出具了《上海市自来水闵行有限公司财务报表及审计报告》（沪众会字（2010）第 2544 号）。经审计，截至 2009 年 12 月 31 日，自来水闵行公司资产总额为 1,961,093,668.63 元，负债总额为 639,593,182.12 元，净资产为 1,321,500,486.51 元，2009 年度主营业务收入 427,574,288.58 元，营业利润 22,242,883.11 元，净利润 11,474,693.30 元。

根据具有证券从业资格的上海财瑞资产评估有限公司出具的《上海市自来水闵行有限公司因资产置换行为涉及的企业价值评估报告》（沪财瑞评报（2010）2-015 号），评估基准日为 2009 年 12 月 31 日，对自来水闵行公司的企业市场价值采用资产基础法进行评估，经评估，自来水闵行公司在评估基准日 2009 年 12 月 31 日资产总额帐面价值为 1,961,093,668.63 元，调整后帐面价值为 1,961,093,668.63 元，评估价值为 2,516,447,076.38 元，增值率为 28.32%，负

债总额帐面价值为 639,593,182.12 元，调整后帐面价值为 639,593,182.12 元，评估价值为 639,934,484.87 元，增值率为 0.05%，股东全部权益帐面价值 1,321,500,486.51 元，调整后帐面价值为 1,321,500,486.51 元，评估价值为 1,876,512,591.51 元，增值率为 42%。

评估存在增值的原因主要如下：

1、长期股权投资增值 49,474,598.39 元，因被投资单位所有者权益增加。

2、固定资产增值 449,194,851.30 元，其中房屋建筑物增值 141,645,830.54 元，管网增值 305,640,980.81 元，设备类增值 1,908,039.95 元。主要原因：1) 建(构)筑物造价上涨及评估经济使用年限长于会计折旧年限；2) 管网增值原因为管线重置价值上升及评估经济使用年限长于会计折旧年限；3) 设备增值原因为车辆评估考虑车牌费用。

3、在建工程增值 31,213,146.29 元，其中土建增值 29,596,493.94 元，设备安装增值 1,616,653.05 元。主要原因：1) 在建工程增值原因主要系土地市场价格上涨；2) 设备安装增值原因考虑了资金成本。

4、无形资产—土地使用权增值 18,009,223.78 元，增值原因为土地市场价格上涨。

(二) 上海新江湾城投资发展有限公司 100%股权

上海新江湾城投资发展有限公司成立于 2008 年 8 月 26 日，注册资本为 1 亿元，为一人有限责任公司（法人独资）。新江湾城发展公司是上海城投的全资子公司。经营范围为：科技园开发建设，实业投资，房地产开发经营，物业管理；计算机软硬件、光机电一体化、环保、能源、新材料领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、技术转让；会展服务；广告设计、制作，利用自有媒体发布广告。目前新江湾城发展公司主要进行新江湾城科技园开发建设等。

新江湾城科技园区位于上海市杨浦区新江湾城西北部，东邻国江路和复旦大学新江湾城校区，西靠铁路何家湾车站，北到宝山杨浦区界，南至规划 EW 五路（国秀路）延伸段，距离江湾五角场城市副中心约 2 公里。江湾-五角场城市副中心是目前杨浦区开发建设的重点，上海市四个城市副中心之一，上海北区经济发展中枢。新江湾城科技园区可建设用地约为 27 公顷，约合 405 亩，地上可建建筑面积约为 65.98 万平方米。

新江湾城科技园区现状为净地，三通一平。已于 2008 年 11 月 21 日取得土地权证（沪房地杨字[2008]第 023882、023883 号）；2009 年 2 月 25 日，上海市住房保障和房屋管理局颁发了《房地产开发企业暂定资质证书》；新江湾城科技园区的总体功能定位、基础设施及相应配套服务等方案正在规划过程中。

经反复论证，新江湾城科技园区项目拟导入高端产业，定位于高品质的办公产品，将提升未来该地段商务氛围及区域价值，并完善区域产业链形成高科技产业集群，预计新江湾城科技园区项目将带来一定的经济效益及投资回报。

国富浩华会计师事务所有限公司对新江湾城发展公司 2009 年 12 月 31 日的财务报表进行审计，并出具了《审计报告》（浩华审字（2010）第 823 号）。经审计，截至 2009 年 12 月 31 日，新江湾城发展公司资产总额为 1,445,761,692.31 元，负债总额为 1,061,766.17 元，所有者权益为 1,444,699,926.14 元。

根据具有证券从业资格的上海立信资产评估有限公司出具的《上海新江湾城投资发展有限公司整体资产评估报告书》（信资评报字[2010]第 120 号），评估基准日为 2009 年 12 月 31 日，对新江湾城发展公司的因股权转让而涉及的全部资产和负债采用成本法进行了评估。评估前总资产账面值 144,576.17 万元，调整后账面值 144,576.17 万元，评估值 220,300.55 万元，增值 75,724.38 万元，增值率 52.38%。总负债账面值 106.18 万元，调整后账面值 106.18 万元，评估值 106.18 万元，无增减值。净资产账面值 144,469.99 万元，调整后账面值 144,469.99 万元，评估值 220,194.37 万元，增值 75,724.38 万元，增值率 52.42%。

评估存在增值的原因主要如下：

1、流动资产

流动资产调整后账面值为 144,576.17 万元，评估值为 220,300.55 万元，评估增值 75,724.38 万元，增值率 52.38%。

流动资产评估增值的主要原因是由于 2009 年下半年房地产市场增长，导致土地交易价格上涨。

2、净资产

净资产调整后账面值为 144,469.99 万元，评估值为 220,194.37 万元，评估增值 75,724.38 万元，增值率为 52.42%。

净资产评估增值的最主要原因是存货评估增值造成的。

四、关联交易的主要内容及定价政策

1、协议方：

城投控股与上海城投。

2、协议签署日期：

2010年4月29日。

3、交易标的：

城投控股拥有的自来水闵行公司 100%股权与上海城投拥有的新江湾城发展公司 100%股权。

4、交易价格及定价依据：

按照《产权交易合同》，本次城投控股将自来水闵行公司 100%股权与上海城投拥有的新江湾城发展公司 100%股权进行置换，自来水闵行公司股权的置出金额为 1,876,512,591.51 元，新江湾城发展公司股权的置入金额为 2,201,943,686.24 元。置换价格的差额 325,431,094.73 元由城投控股以现金方式支付给上海城投。以上置入和置出资产的交易金额以经上海市国有资产监督管理部门核准的最终结果为准。

5、期间损益的归属：

以产权交易凭证出具日为产权交割日，交易基准日为 2009 年 12 月 31 日。由交易基准日起至产权交割日止，自来水闵行公司和新江湾城发展公司期间产生的盈利或亏损经审计后分别由原股东享有或承担。审计基准日为产权交割日上月月末。具体金额经审计后将调整交易价格。

6、其他约定：

本次交易完成后，上海市自来水闵行有限公司和上海新江湾城投资发展有限公司职工的劳动关系维持不变，不涉及人员身份转换问题。上述两公司名下的土地已列入评估范围，随本次交易一并转让。

7、合同生效：

(1) 城投控股股东大会批准本次交易事项；

(2) 交易双方经过必要的内部法定程序后法定代表人或授权代表正式签署《产权交易合同》；

(3) 上海立信资产评估有限公司出具《上海新江湾城投资发展有限公司整体资产评估报告书》(信资评报字[2010]第 120 号)》并经上海市国有资产监督管理部门核准;上海财瑞资产评估有限公司出具《上海市自来水闵行有限公司因资产置换行为涉及的企业价值评估报告》并经上海市国有资产监督管理部门核准;

(4) 本次交易事项获得上海市国有资产监督管理部门的批准。

五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

(一) 关联交易的目的

1、履行重组承诺

2008 年 3 月 20 日,城投控股重大资产重组时,上海城投曾经做出承诺: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、原水等水务业务调整出上市公司,规避同业竞争。

2、调整资产结构

为了保障上海市供水安全,自来水闵行公司进行了大量投资,现阶段的投入与产出难以匹配,资产的盈利能力有下降趋势,将其置出有利于提高上市公司收益水平。

3、促进上市公司可持续发展

将上述资产置出,注入市场化程度较高的房地产业务,有利于开拓房地产业务的利润增长点,提高公司盈利能力,保证公司持续稳定发展。公司将继续以股东利益最大化和社会价值最大化为目标,加强对不同行业板块的业务管理,不断提升市场竞争力和可持续发展能力。

(二) 本次关联交易对上市公司的影响情况

自来水供应因涉及民生问题,价格调整一直受到政府控制。由于原材料、动力、劳动力等生产成本不断上涨,导致公司所属自来水闵行公司经营效益一直处于微利水平。同时,为提升供水水质,公司资本性投入不断增加,进一步加大了自来水业务的经营压力。本次资产置换注入了发展前景较好的资产,将较大提升资产盈利水平,为公司未来长期、持续发展奠定良好基础。本次资产置换属同一控制下企业合并,对公司本年度损益没有影响。

六、独立董事意见

公司三位独立董事就子公司自来水闵行有限公司 100%股权与新江湾城发展公司 100%股权置换的关联交易事项发表独立意见如下：

为进一步提升上市公司盈利能力，提高可持续发展能力，公司拟将全资子公司上海市自来水闵行有限公司 100%股权与上海新江湾城投资发展有限公司 100%股权进行置换。由于新江湾城发展公司是公司控股股东上海市城市建设投资开发总公司的全资子公司，本次交易构成关联交易。本次置换以自来水闵行公司和新江湾城发展公司经合法评估并经国有资产监督管理部门核准的净资产值为定价基准，差额部分以现金方式补足。我们认为，本次资产置换的关联交易符合公司 2008 年重大资产重组时所作的承诺，有利于公司开拓新的利润增长点，提高公司盈利能力，保证公司持续稳定发展，不存在损害公司利益的情况。

七、备查文件

1、上海城投控股股份有限公司与上海市城市建设投资开发总公司签订的《产权交易合同》；

2、国富浩华会计师事务所有限公司出具的《上海新江湾城投资发展有限公司审计报告》（浩华审字（2010）第 823 号）；

3、上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的《上海市自来水闵行有限公司审计报告》（沪众会字（2010）第 2544 号）；

4、上海立信资产评估有限公司出具的《上海新江湾城投资发展有限公司整体资产评估报告书》（信资评报字[2010]第 120 号）；

5、上海财瑞资产评估有限公司出具的《上海市自来水闵行有限公司因资产置换行为涉及的企业价值评估报告》（沪财瑞评报（2010）2-015 号）。

特此公告。

上海城投控股股份有限公司董事会

二〇一〇年四月二十八日

上海市自来水闵行有限公司
企业价值评估报告

上海财瑞资产评估有限公司

2010年4月

评估报告书目录

一、注册资产评估师声明	1
二、评估报告书摘要	2
三、评估报告书正文	3
1、委托方、产权持有者、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	3
2、评估目的	6
3、评估对象和评估范围	7
4、价值类型及其定义	8
5、评估基准日	8
6、评估依据	8
7、评估方法	10
8、评估过程	11
9、评估假设	15
10、评估结论	15
11、特别事项说明	16
12、评估报告使用限制说明	18
13、评估报告日	19
四、附件	21

注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

（二）评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；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。

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

（四）我们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。

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

评估报告书摘要

一、项目名称：上海城投控股股份有限公司因资产置换行为涉及的上海市自来水闵行有限公司企业价值评估

二、报告编号：沪财瑞评报（2010）2-015号

三、委托方：上海城投控股股份有限公司

四、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

五、被评估单位：上海市自来水闵行有限公司

六、评估目的：资产置换

七、评估基准日：2009年12月31日

八、评估对象及评估范围：评估对象为本次资产置换行为涉及的股东全部权益，评估范围为企业的整体资产，包括流动资产、长期投资、固定资产、流动负债及非流动负债等，资产评估申报表列示的账面所有者权益为1,321,500,486.51元。

九、价值类型：市场价值

十、评估方法：采用资产基础法进行评估

十一、评估结论：经评估，上海市自来水闵行有限公司股东全部权益评估值为人民币1,876,586,091.51元（大写：壹拾捌亿柒仟陆佰伍拾捌万陆仟零玖拾壹元伍角壹分）。

十二、评估报告使用有效期：自2009年12月31日至2010年12月30日

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

上海财瑞资产评估有限公司

2010年4月15日

上海市自来水闵行有限公司因资产置换行为涉及的 企业价值评估报告

沪财瑞评报（2010）2-015号

上海城投控股股份有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序执行评估业务，对上海城投控股股份有限公司因资产置换行为涉及的上海市自来水闵行有限公司企业价值在2009年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1.1 委托方：上海城投控股股份有限公司

注册地址：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

企业类型：其它股份有限公司（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。

经营期：1992年9月9日至不约定期限

股东及持股比例：

至2010年3月31日，上海市城市建设投资开发总公司持有55.61%的股份；其它人民币普通股占44.39%的股份。

1.2 产权持有者：即为委托方。

1.3 被评估单位：上海市自来水闵行有限公司

1.3.1 基本情况

注册地址：上海市春申路3755号

法定代表：朱国治

注册资金：人民币玖亿玖仟贰佰壹拾玖万肆仟元

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：自来水制造、供应，销售服务，给水及排管设计安装施工，水质分析。

经营期：一九九六年四月二十三日至不约定期限

1.2.2 企业历史沿革及股权结构

上海市自来水闵行有限公司前身是闵行水厂，始建于1958年8月。系上海水务资产经营发展有限公司全额投资的国有企业，于1996年4月23日成立，并取得上海市工商行政管理局颁发的注册号为3100001005849的企业法人营业执照，隶属于上海市城市建设投资开发总公司。

2005年5月23日，根据沪水资（2006）10号文及本公司修改后的章程规定，上海水务资产经营发展有限公司增资人民币440,363,781.37元，增资后的注册资本为992,193,781.37元。2006年2月12日，上海水务资产经营发展有限公司与上海城投控股股份有限公司（前身是上海市原水股份有限公司）签订《资产置换协议书》，以上海城投控股股份有限公司持有的长江原水系统资产与上海水务资产经营发展有限公司持有的本公司100%的股权进行置换。本次资产置换基准日为2005年12月31日，2006年5月30日在上海产权交易所完成产权交易，2006年7月1日正式办妥了资产交接手续，2006年8月22日完成了工商登记。

截止评估基准日上海市自来水闵行有限公司注册资金人民币玖亿玖仟贰佰壹拾玖万肆仟元，占注册资金的100%。

1.2.3 资产及经营状况

上海市自来水闵行有限公司于公司地处上海西南闵行区，是集自来水制造、供应、销售服务、给水及排管设计、安装施工、水质分析于一体的综合性供水企业。公司下辖泵站管理所、第二水厂（含第一水厂）、管线管理所、营业所等4家基层单位，对外投资单位上海自来水养护管道工程有限公司，占55%股权，目前该公司正常经营。

职工总数550余人。目前，公司总供水能力为79.1万吨/日，供水服务面积265平方公里，年供水量约1.9亿立方米，供应服务人口逾140万，管线长度约1700余公里，外装计量水表43万余只。2003年5月，公司污泥处理工程正式竣工投产，彻底解决了制水过程污水的处理和排放问题，使公司成为上海市首家环保型制水企业。

上海市自来水闵行有限公司执行企业会计准则及其相关规定，公司设有本部及附属

闵行自来水泵站、二水厂、管线所、营业所等 4 个单独核算的分公司，近三年资产状况情况为：

项 目	2006年12月31日	2007年12月31日	2008年12月31日
资产总额	1,752,845,560.19	1,664,155,336.54	1,839,309,525.42
负债总额	451,445,528.79	368,837,792.86	529,283,732.21
净资产	1,301,400,031.40	1,295,317,543.68	1,310,025,793.21

近三年经营情况为：

单位：元

项 目	2006 年度	2007 年度	2008 年度
营业收入	589,257,744.97	355,915,887.54	323,141,191.50
营业利润	180,422,574.16	35,908,128.81	28,488,606.93
净利润	163,428,650.25	23,424,184.55	14,708,249.53

以上数据摘自安永华明会计师事务所上海分所出具的审计报告。

截止评估基准日 2009 年 12 月 31 日上海市自来水闵行有限公司资产总额 1,961,093,668.63 元，负债总额 639,593,182.12 元，净资产 1,321,500,486.51 元，2009 年度主营业务收入 427,574,288.58 元，营业利润 22,242,883.11 元，净利润 11,474,693.30 元。上述账面金额经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计确认，并出具【沪众会字(2010)第 2544 号】审计报告。

1.4 委托方与被评估单位的关系

委托方上海城投控股股份有限公司拥有被评估单位上海市自来水闵行有限公司的 100%股权，是本次资产置换行为的主体单位。

1.5 其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据上海城投控股股份有限公司董事会决议。本次评估目的是为满足上海城投控股股份有限公司资产置换的需要，对上海市自来水闵行有限公司的整体资产进行估算，并提供股东全部权益价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为上海市自来水闵行有限公司股东全部权益。

本次资产评估范围为上海市自来水闵行有限公司的整体资产，是指上海市自来水闵行有限公司 2009 年 12 月 31 日资产负债表反映的流动资产、非流动资产及负债等，其在评估前的资产类型和帐面金额列表如下。

资 产 类 型	帐面金额（元）
流动资产合计	102,364,566.66
非流动资产合计	1,858,729,101.97
资产合计	1,961,093,668.63
流动负债合计	549,593,182.12
非流动负债合计	90,000,000.00
负债合计	639,593,182.12
净资产	1,321,500,486.51

上海市自来水闵行有限公司2009年12月31日会计报表已经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计确认，并出具【沪众会字(2010)第2544号】审计报告。

房屋建筑物：主要包含五部分，一是上海市自来水闵行有限公司原有的房屋建筑物和构筑物，房地产权证【沪房地闵字(2001)第58095号】、【沪房地闵字(2001)第67918号】、【沪房地闵字(2001)第59769号】、【沪房地闵字(2001)第59765号】、【沪房地闵字(2001)第59618号】、【沪房地闵字(2001)第59768号】、【沪房地闵字(2001)第59767号】、【沪房地闵字(2002)第8191号】、【沪房地闵字(2001)第67920号】、【沪房地闵字(2002)第9387号】、【沪房地闵字(2001)第67919号】、【沪房地闵字(2008)第8185号】、【沪房地闵字(2002)第3469号】、【沪房地闵字(2003)第55819号】、【沪房地闵字(2004)第46072号】、【沪房地闵字(2004)第55716号】、【沪房地闵字(2004)第55726号】、【沪房地闵字(2004)第55721号】、【沪房地闵字(2004)第55708号】、【沪房地闵字(2004)第55731号】、【沪房地闵字(2002)第8986号】、【沪房地闵字(2002)第11629号】，二是新建的新桥泵站房屋建筑物和构筑物，三是闵行第二水厂一期制水系统改造工程形成的房屋建筑物和构筑物，四是源江水厂一期工程1标和2标形成的房屋建筑物和构筑物，五是土地开发、厂区布置等费用。合计建筑面积595,287.07平方米。

管网：闵行地区各类水管共1,329,345.63米。

无形资产：土地使用权共三项为坐落于上海市闵行区马桥镇彭渡村3、5、9队、闵行区江川路街道2街坊22/3丘、马桥镇505村（街坊）5/1丘以及上海市松江区新桥镇新泾村，其中，除了闵行区江川路街道2街坊22/3丘地块已办理土地使用权证【沪

房地闵字（2006）第029158号】，其余土地尚在办理土地使用权证。

四、价值类型和定义

根据评估业务约定书所确定的评估目的，本次资产评估的价值类型为市场价值。市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

5.1 本项目评估基准日是 2009 年 12 月 31 日；

5.2 确定本评估基准日的主要理由是根据上海城投控股股份有限公司董事会决议中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

6.1 法规依据

- 6.1.1** 中华人民共和国主席令第五号《中华人民共和国企业国有资产法》
- 6.1.2** 中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》
- 6.1.3** 国务院国资委 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》
- 6.1.4** 中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》
- 6.1.5** 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》
- 6.1.6** 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及上海市制定的实施办法
- 6.1.7** 中华人民共和国建设部令第 45 号《城市房地产转让管理规定》及上海市制定的实施细则
- 6.1.8** 其他有关法规和规定

6.2 准则依据

- 6.2.1** 财政部财企[2004]20 号《资产评估准则——基本准则》
- 6.2.2** 中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》《资产评估准则——评估程序》《资产评估准则——业务约定书》《资产评估价值类型指导意见》

- 6.2.3 中评协[2007]189号《资产评估准则——不动产》《资产评估准则——机器设备》
- 6.2.4 中评协[2008]217号《资产评估准则——无形资产》
- 6.2.5 中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》
- 6.2.6 中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见（试行）》
- 6.2.7 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）
- 6.2.8 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度

6.3 经济行为依据

- 6.3.1 上海城投控股股份有限公司董事会决议
- 6.3.2 上海城投控股股份有限公司资产评估业务委托书

6.4 权属依据

- 6.4.1 上海城投控股股份有限公司营业执照
- 6.4.2 上海市自来水闵行有限公司房地产权证、车辆行驶证等产权证明文件
- 6.4.3 各类交易合同或协议、购置发票等

6.5 取价及参考依据

- 6.5.1 北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》
- 6.5.2 2009年全国资产评估价格信息
- 6.5.3 机械工业出版社 2009年《机电产品报价手册》
- 6.5.4 中国人民银行公布的存贷款利率
- 6.5.5 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 6.5.6 委托方和资产占有方提供的资产购销价格资料及其他资料
- 6.5.7 上海市自来水闵行有限公司历史经营状况分析资料
- 6.5.8 上海市自来水闵行有限公司未来经营情况预测
- 6.5.9 评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法是分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价

值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

7.1 评估方法适用性分析

7.1.1 市场法是通过分析交易案例的成交价格 and 交易条件，与评估对象作比较调整，进而估算出企业股东权益价值的一种评估方法。

采用市场比较法必须选取类似企业交易案例，由于我国目前资本市场尚不能完全公开市场化，所以交易价格背后常常伴随着不少其他条件的限制，如人员安置、历史遗留问题的解决、购并双方的谈判技巧等因素，使得实际成交的市场价格存在较大的幅度空间，评估人员无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

7.1.2 收益法是根据预测企业未来的预期收益，通过收益还原来估测企业的股东权益价值的一种评估方法。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。从上海市自来水闵行有限公司经营情况来看，企业持续经营，资产与经营收益之间存在稳定的比例关系。未来收益和经营风险可以正确预测，并都可以量化。可以采用收益法评估。

7.1.3 成本法（资产基础法）是在企业持续经营的假设前提下，从资产购建者的角度，通过计算各单项资产的重置价值之和，得出企业股东权益价值。

被评估企业会计核算制度健全，具备可利用的历史资料，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断评估对象的价值，所以本次评估适合采用成本法。

根据资产评估规范要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用成本法和收益法进行评估。

7.2 成本法

成本法（资产基础法）是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出净资产价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 资产评估价值 - 负债评估价值

八、评估过程

8.1 我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行评估，具体步骤如下：

8.1.1 在充分了解本次评估目的、确定评估范围、选定评估基准日的基础上，与资产评估委托方签订《资产评估业务约定书》。

8.1.2 在掌握资产占有方基本情况的前提下组成评估小组，拟定评估方案，作出工作计划的安排。

8.1.3 指导资产占有方清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证资产占有方提供的资料。

8.1.4 根据资产清查评估明细表以及收集的资料，结合资产占有方的会计记录数据进行相关核对、询问和取证；对实物资产进行现场核实、勘察、调查与记录，并与资产管理人员沟通，获取使用与维护资料，了解资产的经营和管理情况；查阅资产的产权证明文件等相关资料。

8.1.5 在上述基础上，选择合适的评估方法，开展市场调研询价工作，收集市场价格信息，进行评定估算。

8.1.6 根据以上资料进行整理汇总分析工作，起草资产评估报告，经过三级审核，出具资产评估报告书。

8.2 评估方法运用实施过程

8.2.1 成本法（资产基础法）中各项资产及负债的评估方法及主要过程

8.2.1A 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，并进行帐龄分析，确认其可收回价值，最后确认其评估值。

8.2.1B 存货：为原材料、库存商品和工程施工

●原材料、库存商品均为外购取得，采用市场法进行评估。

市场法计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{市场价格} + \text{合理费用（运费、损耗、验收整理入库等）} \\ &= \text{市场价格单价} \times \text{数量} + \text{合理费用（运费、损耗、验收整理入库等）} \end{aligned}$$

●工程施工

工程施工已经按照完工进度结转利润，账面成本含未结转成本及已完成工程进度利润，评估按核实后的施工成本确定评估值。

8.2.1C 对于长期股权投资，经实施整体资产评估程序，评估价值以其评估后净资产价值按投资比例确定。

计算公式为：评估价值=被投资单位净资产价值×投资比例

8.2.1D 对于固定资产——房屋建（构）筑物：根据评估目的针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，采用成本法进行估算。

成本法公式：评估价值=重置价格×综合成新率

8.2.1E 对于固定资产——管网：采用重置成本法评估，即通过估算出管网在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出管网的评估价值。

计算公式：评估价值=重置价值×成新率

8.2.1F 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。

重置成本法计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

重置全价=设备购置费（基价）+运杂费+安装调试费（含基础费）+其他合理必要费用。

综合成新率一般采用年限法成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率=使用年限法理论成新率×加权系数+技术鉴定法成新率×加权系数

8.2.1G 在建工程——土建，土地为市政公用设施用地，本次评估参照土地一级市场上工业用地出让成交案例，采用市场比较法进行评估。同时，根据《规程》的要求，采用成本逼近法作为第二种方法，最终以成本逼近法的结果作为评估结果，地上建筑物采用成本法进行估算。

●市场比较法，即将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似地产进行比较，选取比较实例，建立价格可比基础，并对这些比较实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正，以估算评估

对象的市场价格。

其修正公式为：

评估对象市场价格（土地单价）=比较实例土地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

●成本逼近法

成本逼近法，即以在农业用地征用为国有土地过程中所发生的各项费用为基础，加上评估对象宗地红线外土地开发费用及投资人必要的利息、利润，并根据出让土地的使用年限确定修正系数，考虑由于改变土地用途而产生的土地增值收益，得到国有出让土地使用权价值。其基本公式为：

国有土地使用权价值（土地单价）=(土地取得费+土地开发费+投资利息+利润+土地增值收益)×年期修正系数×个别因素修正系数。

8.2.1H 在建工程——设备安装：

●在建工程中部分工程为前期费用，故按账面值确认。

●对于设备改造项目，按照评估基准日的设备评估值+运费+资金成本评估。

●对于铺设的管网工程，按重置成本法进行评估。

8.2.1L 上海市自来水闵行有限公司的无形资产为土地使用权，评估对象为市政公用设施用地，本次评估参照土地一级市场上工业用地出让成交案例，采用市场比较法进行评估。同时，根据《规程》的要求，采用成本逼近法作为第二种方法，最终以成本逼近法的结果作为评估结果。

8.2.2 收益法中各项参数选取依据及过程

8.2.2A 收益年限，上海市自来水闵行有限公司具备持续经营的条件，营业执照的经营期限为自 1996 年 4 月至不约定期限。本次评估假设收益年限为无限期。

8.2.2B 预期年收益额，企业主营业务收入包括制水收入和排管工程收入等，根据企业提供未来经营期内的预测指标，通过了解企业的财务计划、经营计划，分析企业在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素，预测公司未来经营期内的现金净流量。

计算公式：

股东权益价值=股东权益现金流折现价值+闲置资产价值+非经营性资产价值

股东权益现金流量=净利润+折旧与摊销+不影响现金支出的资产减值准备-资

本性支出-追加营运资本+付息负债的增加-付息负债的减少

8.2.2C 折现率：

本项目采用资本定价模型确定的股权成本（股本收益率）作为折现率，即CAPM。

$$r=R_f+\beta(R_m-R_f)+\alpha$$

式中：R_f——无风险报酬率

R_m——市场预期收益率

β——上市公司股票在市场上的风险率

α——目标企业特有风险修正值

九、评估假设

评估人员根据资产评估的要求，认定以下前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

9.1 上海市自来水闵行有限公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

9.2 假设上海市自来水闵行有限公司在现有的管理方式和管理水平的基础上持续经营，评估基准日资产状况不变，资产使用效率得到有效发挥；

9.3 假设上海市自来水闵行有限公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

9.4 假设上海市自来水闵行有限公司完全遵守所有有关的法律和法规；

9.5 假设上海市自来水闵行有限公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

9.6 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

9.7 假设折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题；

9.8 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9.9 公开市场假设，指充分发达与完善的市场条件，一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制的条件下进行的。

十、评估结论

10.1 评估结论

经评估，上海市自来水闵行有限公司在评估基准日 2009 年 12 月 31 日资产总额帐面价值为 1,961,093,668.63 元，调整后帐面价值为 1,961,093,668.63 元，评估价值为 2,516,520,576.38 元，增值率为 28.32%，负债总额帐面价值为 639,593,182.12 元，调整后帐面价值为 639,593,182.12 元，评估价值为 639,934,484.87 元，增值率为 0.05%，股东全部权益帐面价值 1,321,500,486.51 元，调整后帐面价值为 1,321,500,486.51 元，评估价值为 1,876,586,091.51 元，增值率为 42%。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	调整后账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	10,236.46	10,236.46	11,044.71	808.25	7.9
长期股权投资	828.27	828.27	5,775.73	4,947.46	597.32
固定资产	160,312.84	160,312.84	205,232.32	44,919.48	28.02
在建工程	8,871.47	8,871.47	11,992.78	3,121.31	35.18
无形资产净额	15,793.10	15,793.10	17,601.37	1,808.27	11.45
递延所得税资产	67.23	67.23	5.14	-62.09	-92.35
资产总计	196,109.37	196,109.37	251,652.05	55,542.68	28.32
流动负债	54,959.32	54,959.32	54,980.08	20.76	0.04
非流动负债	9,000.00	9,000.00	9,013.37	13.37	0.15
负债总计	63,959.32	63,959.32	63,993.45	34.13	0.05
股东全部权益	132,150.05	132,150.05	187,658.60	55,508.55	42

10.2 评估结论的分析

10.2.1 采用两种评估方法的评估结果和增减变动分析

采用资产基础法评估，上海市自来水闵行有限公司股东全部权益为 1,876,586,091.51 元，采用收益法评估，上海市自来水闵行有限公司股东全部权益为 1,454,980,100.00

元，二种方法相差 421,605,991.51 元，差异率为 22%。

股东全部权益较帐面值增值幅度为 42%左右，主要原因是房屋建（构）筑物造价上涨及评估经济使用年限长于会计折旧年限、由于土地市场价格上涨导致土地使用权评估值上涨、管网管线重置价值上升及评估经济使用年限长于会计折旧年限、在建工程中的土地取得成本低而土地市场价格上涨以及在建工程设备安装考虑了资金成本，以及长期股权投资被投资单位所有者权益增加等因素所致。

10.2.2 评估结果选取理由

由于被评估单位属于公益企业，其收入的增长受宏观政策调整因素影响较多，收益预测数据存在不确定的行政因素，而非完全市场因素。因此评估人员认为资产基础法评估的结果更为合理。

基于上述理由，故本次评估取资产基础法的评估结果。

十一、特别事项说明

11.1 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

11.1.1 上海市自来水闵行有限公司车辆中有牌号为沪 A-E0649 的五十铃货车的车辆行驶证上车主为上海有源实业有限公司，该公司为上海市自来水闵行有限公司的下属企业，双方的情况说明，车辆暂时由该公司使用，但该车辆由上海市自来水闵行有限公司购置，本次评估已经将该车辆纳入评估范围。

11.1.2 根据委托方上海城投控股股份有限公司的情况说明，上海市自来水闵行有限公司【沪房地闵字(2001)第 58095 号】、【沪房地闵字(2001)第 67918 号】、【沪房地闵字(2001)第 59769 号】、【沪房地闵字(2001)第 59765 号】、【沪房地闵字(2001)第 59618 号】、【沪房地闵字(2001)第 59768 号】、【沪房地闵字(2001)第 59767 号】、【沪房地闵字(2002)第 8191 号】、【沪房地闵字(2001)第 67920 号】、【沪房地闵字(2002)第 9387 号】、【沪房地闵字(2001)第 67919 号】、【沪房地闵字(2008)第 8185 号】、【沪房地闵字(2002)第 3469 号】、【沪房地闵字(2003)第 55819 号】、【沪房地闵字(2004)第 46072 号】、【沪房地闵字(2004)第 55716 号】、【沪房地闵字(2004)第 55726 号】、【沪房地闵字(2004)第 55721 号】、【沪房地闵字(2004)第 55708 号】、【沪房地闵字(2004)第 55731 号】、【沪房地闵字(2002)第 8986 号】、【沪房地闵字(2002)第 11629 号】的房地产权证中所列土地，不纳入本次评估范围，仅地上建筑物纳入本次评估范围。

11.1.3 上海市自来水闵行有限公司土地使用权【沪房地闵字[2006]第 029158 号】的

宗地面积为 98843 平方米。根据闵府土[2007]179 号文《关于调整上海市自来水闵行有限公司新建源江水厂一、二期工程用地范围的通知》及相关函，其中 57386.6 平方米土地由于规划的调整，将由闵行区房地资源管理局管理。本次评估按房产登记中心的土地面积 98843 平方米为计算。

以上特别事项提请报告使用者注意。

11.2 上海市自来水闵行有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

11.3 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和资产占有方提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11.4 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或资产占有方在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

11.5 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、资产占有方确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

12.1 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，因委托方使用评估报告不当所造成的后果，与本评估机构及注册评估师无关。

12.2 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

12.3 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

12.4 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

12.5 评估报告的使用有效期为一年，自 2009 年 12 月 31 日 至 2010 年 12 月 30 日 。

12.6 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

12.7 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告的提出日期 2010 年 4 月 15 日。

谨此报告

（此页无正文）

上海财瑞资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：金 颖

总评估师：陈泽民

中国注册资产评估师：施丽丽

2010年4月15日

联系地址：上海市延安西路1357号
电话：021-62261357 传真：021-62257892
邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

- 一、上海城投控股股份有限公司董事会决议
- 二、上海市自来水闵行有限公司评估基准日 2009 年 12 月 31 日的审计报告、会计报表
- 三、上海城投控股股份有限公司营业执照复印件、验资报告
- 四、上海市自来水闵行有限公司营业执照复印件、验资报告
- 五、上海市自来水闵行有限公司国有资产产权登记证复印件
- 六、上海市自来水闵行有限公司房地产权证、车辆行驶证等产权证明文件复印件
- 七、上海城投控股股份有限公司委托方承诺函
- 八、上海市自来水闵行有限公司占有方承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司资格证书复印件
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照复印件
- 十二、本项目评估人员金颖、施丽丽资质证书复印件
- 十三、资产评估业务约定书
- 十四、现场勘测照片

上海新江湾城投资发展有限公司

整体资产评估报告书

上海立信资产评估有限公司

2010年4月

目 录

签字注册资产评估师声明.....	1
上海新江湾城投资发展有限公司整体资产评估报告书摘要.....	3
上海新江湾城投资发展有限公司整体资产评估报告书.....	5
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象、范围及其基本情况	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估中的假设和限制条件	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告提出日期	18
备查文件(除特别注明的以外,均为复印件)	
一、上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议	
二、上海市城市建设投资开发总公司企业法人营业执照	
三、上海新江湾城投资发展有限公司企业法人营业执照	
四、上海新江湾城投资发展有限公司审计报告	
五、上海新江湾城投资发展有限公司国有资产产权登记证	
六、上海新江湾城投资发展有限公司房地产权证.....	
七、资产评估委托方承诺函(原件)	
八、资产评估占有方承诺函(原件)	
九、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)	
十、上海立信资产评估有限公司营业执照.....	
十一、上海立信资产评估有限公司资格证书.....	
十二、参加本评估项目的人员资格证书.....	
十三、资产评估业务约定书.....	

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2010]第 120 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海市城市建设投资开发总公司委估的上海新江湾城投资发展有限公司的整体资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“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。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养

状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海新江湾城投资发展有限公司

整体资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2010]第 120 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海市城市建设投资开发总公司（以下简称城投总公司）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海新江湾城投资发展有限公司因股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2009 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估范围：本项评估的范围为上海新江湾城投资发展有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产为人民币 144,469.99 万元。

评估基准日：2009 年 12 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估上海新江湾城投资发展有限公司净资产的市场价值为 220,194.37 万元。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2009年12月31日

金额单位：万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	144,576.17	144,576.17	220,300.55	75,724.38	52.38
资产总计	144,576.17	144,576.17	220,300.55	75,724.38	52.38
流动负债	106.18	106.18	106.18	0.00	0.00
负债总计	106.18	106.18	106.18	0.00	0.00
净资产	144,469.99	144,469.99	220,194.37	75,724.38	52.42

本报告提出日期为2010年4月20日，评估结果的有效使用日期至2010年12月30日止。

对评估结论有重大影响的特别事项说明：

本报告需由国有资产管理部门核准后方可使用。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

二〇一〇年四月二十日

上海新江湾城投资发展有限公司

整体资产评估报告书

信资评报字（2010）第 120 号

上海市城市建设投资开发总公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——成本法，对上海新江湾城投资发展有限公司（以下简称：新江湾城投资发展公司）因股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2009 年 12 月 31 日所表现的净资产的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方即产权持有单位：

委托方即产权持有单位：上海市城市建设投资开发总公司

住所：浦东新区浦东南路 500 号

法定代表人：孔庆伟

注册资金：人民币 2,040,593.90 万元

经济性质：国有企业（非公司法人）

经营方式：投资，承包，咨询，服务

经营范围：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。

(二) 被评估单位：上海新江湾城投资发展有限公司

住所：上海市杨浦区国浩路 701 号 301 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 10,000 万元

经营范围：科技园区开发建设，实业投资，房地产开发经营，物业管理；计算机软硬件、光机电一体化、环保、能源、新材料领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、技术转让；会展服务；广告设计、制作，利用自有媒体发布广告。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营）。

新江湾城投资发展公司成立于 2008 年 8 月，根据上海众华沪银会计师事务所有限公司 2008 年 8 月 22 日出具的沪众会字（2008）第 3684 号验资报告验证，公司注册资本为人民币 10,000 万元，具体情况如下：

投资方	出资额（万元）	出资形式	比例%
上海市城市建设投资开发总公司	10,000.00	货币资金	100%
合计	10,000.00	-	100%

新江湾城投资发展公司执行《企业会计制度》，税务机关隶属于杨浦税务分局。企业以前年度资产结构及经营状况如下：

单位：万元

项目	2008 年	2009 年
总资产	144,525.12	144,576.17
总负债	79.91	106.18
净资产	144,452.21	144,469.99
主营业务收入	0.00	0.00
净利润	-59.64	33.20

单位：万元

项目	2008 年	2009 年
主营业务收入	0.00	0.00

项目	2008年	2009年
减：主营业务成本	0.00	0.00
加：其他业务收入	0.00	0.00
减：其他业务成本	0.00	0.00
减：营业税金及附加	0.00	0.00
减：销售费用	0.00	0.00
管理费用	81.43	2.96
财务费用	-21.79	-36.16
资产减值损失	0.00	0.00
加：投资收益	0.00	0.00
营业外收入	0.00	0.00
补贴收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
利润总额	-59.64	33.20
减：所得税	3.15	8.41
净利润	-62.79	24.79

以上数据摘自新江湾城投资发展有限公司经审计的年度会计报表，会计报表由国富浩华会计师事务所上海分所审计。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方和被评估单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

根据上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议上海市城市建设投资开发总公司将持有的上海新江湾城投资发展有限公司 100% 股权与上海城投控股股份有限公司持有的上海自来水闵行有限公司 100% 股权

进行置换，同时置出上海城投控股股份有限公司拥有的黄浦江原水资产。

本次评估为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围：

本次资产评估范围系上海新江湾城投资发展有限公司整体资产和负债。

评估对象系新江湾城投资发展公司的全部股东权益（净资产）。

包括：流动资产—货币资金、预收账款和存货；

流动负债—应交税费和其他应付款；

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

委估资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

2、委估资产基本情况：

委估企业的资产均为流动资产，账面值为 1,445,761,692.31 元。流动资产包括货币资金、预付账款和存货。

货币资金账面值 99,406,204.41 元，除少量现金外，其余均为银行存款，委估单位仅有 1 个银行账户，为人民币户。

预付账款账面值为 960,000.00 元，仅有 1 笔明细，系预付的咨询费。

存货账面值 1,345,395,487.90 元，包括按评估价入账的土地取得成本 1,345,080,000 和计提的土地使用费 315,487.90 元。土地由两宗相连的地块组成。

负债账面值为 1,061,766.17 元，包括应交税费和其他应付款。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2009 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

1、本项目评估基准日的选择是资产占有方根据评估目的、评估要求及评估目的所对应的经济行为与本公司协商确定；

2、评估基准日尽可能接近评估目的所对应的经济行为发生日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）法规依据

1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；

2、原国家国资局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、国家国资委下发的《企业国有资产评估管理操作指南》；

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委

产权[2006]274号);

5、国资委 2003 年第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》

6、《关于加强本市国有资产评估管理工作有关问题的通知》(沪国资委评[2007]379号)。

7、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

9、其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1、财政部《资产评估准则 - 基本准则》;

2、财政部《资产评估职业道德准则 - 基本准则》;

3、中评协《资产评估准则 - 评估报告》;

4、中评协《资产评估准则 - 评估程序》;

5、中评协《资产评估准则 - 业务约定书》;

6、中评协《资产评估准则 - 工作底稿》;

7、中评协《资产评估准则 - 不动产》;

8、财政部、中评协发布的其他有关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

上海市城市建设投资开发总公司党政联席会议决议。

(四) 产权依据

1、企业法人营业执照;

2、房地产权证。

(五) 取价依据

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291 - 1999 《房地产估价规范》；
- 4、上海市基准地价的参考资料；
- 5、上海市工程造价资料；
- 6、评估人员收集的评估对象所在地房地产市场资料；
- 7、评估人员现场勘察记录；
- 8、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 10、委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
- 11、委托单位提供的资产评估明细表；
- 12、上海立信资产评估有限公司技术统计资料；
- 13、向行业管理部门了解的资料；
- 14、有关市场价格资料。

七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后扣减因各种因素所

造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，因此本项评估排除了市场法评估；同时由于委估企业系从事房地产开发的项目公司，一般该类公司在房地产开发项目结束之后公司业务随即结束，经营期限较短，亦排除了收益法评估，仅采用成本法进行评估。

成本法有关各科目评估方法的简介

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。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

1、流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收帐款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、预付账款和存货等 7 个部分。

(1) 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款，货币资金一般按核实调整后的账面价

值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项（预付账款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(3) 存货（开发成本）的评估

a、 假设开发法

假设开发法是指根据最高最佳原则测算委估土地开发后的房地产价值，扣除建筑成本、前期专业费用、管理费用、销售费用、销售税金、土地增值税、合理利润等，以此确定委估土地的价值。

土地使用权价值 = 开发后总楼价 - 销售费用 - 销售税金 - 建筑成本 - 前期专业费用 - 管理费用 - 土地增值税 - 利润

b、 市场比较法

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

评估对象比准地价 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

c、土地增值税及所得税

由于企业无法对土地评估溢价进行调账,因此会造成土地增值税和所得税负担的分配问题,故在综合上述两种评估方法得到委估土地的完全价值后需扣除其增值部分相应的土地增值税和所得税。

2、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按 0 值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定,本项评估我们实施了必要的评估程序,现简要说明如下:

1、接受委托,签订评估业务委托协议书

2010 年 4 月上旬,本公司评估人员开始与委托方接洽,在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2010 年 4 月初正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字(2010)第 120 号。

2、收集资料,由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后,由委托方提出了拟评估资产的全部清单和有关的会计凭证。

3、对委估资产和负债进行清查核实

2010 年 4 月 11 日本公司评估人员随同委托方相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料,分析、选择适用的评估方法,并开展逐项市场调研、询价工作。

按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

即假定委托方委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、汇率、利率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

经评估，上海新江湾城投资发展有限公司在评估基准日 2009 年 12 月 31 日的净资产评估值为人民币 220,194.37 万元。

评估前总资产账面值 144,576.17 万元，调整后账面值 144,576.17 万元，评估值 220,300.55 万元，增值 75,724.38 万元，增值率 52.38%。

总负债账面值 106.18 万元，调整后账面值 106.18 万元，评估值 106.18 万元，无增减值。

净资产账面值 144,469.99 万元，调整后账面值 144,469.99 万元，评估值 220,194.37 万元，增值 75,724.38 万元，增值率 52.42%。

评估结果汇总表

评估基准日：2009年12月31日

金额单位：万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	144,576.17	144,576.17	220,300.55	75,724.38	52.38
资产总计	144,576.17	144,576.17	220,300.55	75,724.38	52.38
流动负债	106.18	106.18	106.18	0.00	0.00
负债总计	106.18	106.18	106.18	0.00	0.00
净资产	144,469.99	144,469.99	220,194.37	75,724.38	52.42

本次净资产评估增值 75,724.38 万元，评估增减值原因分析如下：

1、流动资产

流动资产调整后账面值为 144,576.17 万元，评估值为 220,300.55 万元，评估增值 75,724.38 万元，增值率 52.38%。

流动资产评估增值的主要原因是由于 2009 年下半年房地产市场较快增长，导致土地交易价格上涨；且委估存货按评估价值入账，而原评估目的是存量土地补地价，评估方法中包括基准地价系数修正法，可能造成该评估价值偏低。

2、流动负债

流动负债调整后账面值为 106.18 万元，评估值为 106.18 万元，无增减值。

3、净资产

净资产调整后账面值为 144,469.99 万元，评估值为 220,194.37 万元，评估增值 75,724.38 万元，增值率为 52.42%。

净资产评估增值的最主要原因是存货评估增值造成的。

十一、特别事项说明

1、本报告需由国有资产管理部门核准后方可使用。

2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，财务报告日与评估基准日相差不大时，评估结果不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至2010年12月30日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

3、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4、上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5、本报告仅为上海新江湾城投资发展有限公司股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

8、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

委托方和被评估单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2010 年 4 月 20 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

总评估师：姚平

注册资产评估师：赵吟时

注册资产评估师：万健华

二〇一〇年四月二十日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）3 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn