

# **上海城投控股股份有限公司**

## **关于向城投原水公司出售黄浦江系统资产**

### **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”）拟将黄浦江原水系统资产出售给上海市城市建设投资开发总公司（以下简称“上海城投”）的全资子公司上海城投原水有限公司（以下简称“城投原水”）。

●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），城投控股与城投原水累计发生日常关联交易 132,599,844.26 元。

#### **一、关联交易概述**

城投控股将所拥有的黄浦江原水系统资产出售给城投原水。本次资产出售以黄浦江原水系统经合法评估并经国有资产监督管理部门备案的资产值为定价基准（评估基准日为 2009 年 12 月 31 日）。交易金额由城投原水以现金方式支付给

城投控股。

根据具有证券从业资格的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 DZ100196044 号），评估基准日为 2009 年 12 月 31 日，黄浦江原水系统资产评估净值为 1,453,454,875.16 元。

## 二、关联方介绍

### （一）关联方

#### 1、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。

#### 2、上海城投原水有限公司

注册地址：浦东新区北艾路 1540 号 2 号楼

法定代表人：顾金山

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币柒亿元

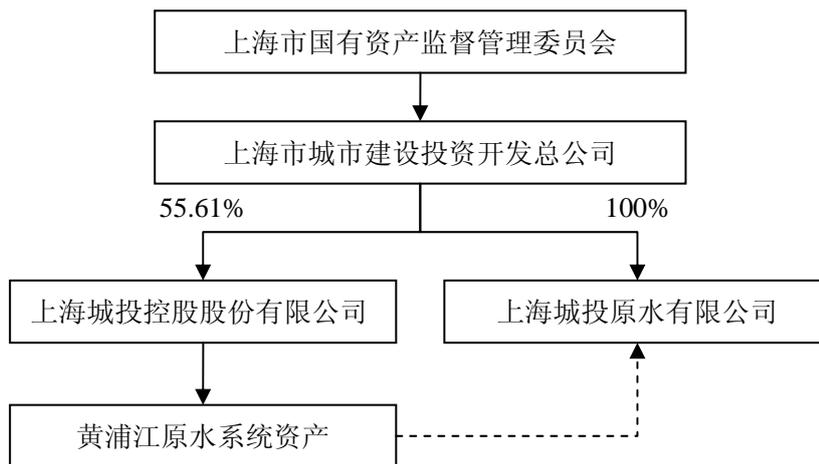
城投原水成立于 2006 年 12 月 13 日，是上海市城市建设投资开发总公司的全资子公司。公司主要从事上海市长江原水系统的原水供应，向上海市自来水市北有限公司和上海浦东威立雅自来水有限公司输送原水，原水供应量约占上海市中心城区总供应量的 30%。正在建设中的上海市第三水源地青草沙水源地工程建成后，其运营管理工作也将由城投原水承担。

城投原水的经营范围为：原水供应，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（除特种设备），供排水专业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务，饮用水设备、饮用水工程安装及咨询服务（除经纪），附设分支机构。（涉及许可证经营的凭许可证经营）。

截至 2009 年 12 月 31 日，城投原水总资产为 1,410,707,453.97 元，所有者权益为 939,030,574.61 元，2009 年度实现营业总收入 262,106,617.84 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。上海城投持有城投原水总股本的 100%，因此构成关联关系，本次城投控股与城投原水之间的交易属于关联交易。



## 三、 关联交易标的基本情况

黄浦江原水系统资产主要由黄浦江原水厂和松浦原水厂组成。黄浦江原水厂

始建于 1986 年 5 月，是在黄浦江上游引水一期工程的基础上建成的大型原水厂，占地面积 11.78 万平方米，拥有临江、严桥两个大型泵站，两座 35KV 变电站、39.98 公里钢筋混凝土多孔输水渠道和输水钢管；松浦原水厂成立于 1997 年 9 月，位于上海松浦大桥下游 1.8 公里处，是黄浦江上游引水二期工程的取水泵站，工厂位于松江区车墩镇联庄村，占地面积近 4 万平方米，拥有一座取水泵站、一座 35KV 变电站、29.95 公里钢筋混凝土多孔输水渠道和输水钢管。黄浦江原水系统主要向黄浦江中下游的长桥、杨思、临江、陆家嘴、居家桥、南市、杨树浦等 7 家自来水厂供应原水，最大日供水量达 424.68 万立方米。

黄浦江原水系统是城投控股利用募集资金完成的、用于提高上海市中心城区自来水厂原水水质的一项大型城市基础设施，供水能力为 500 万立方米/日。

上海市青草沙水源地建成后，将从 2010 年下半年开始逐步替换黄浦江原水供应。因此黄浦江原水产生的利润将逐步减少。

本次资产出售，由上海众华沪银会计师事务所有限公司对黄浦江原水系统资产 2009 年 12 月 31 日的财务报表进行审计，出具了《审计报告》（沪众会字（2010）第 2526 号）。经审计，截至 2009 年 12 月 31 日，黄浦江原水系统资产净值为 1,392,218,423.65 元（其中固定资产原值为 2,725,729,783.74 元，固定资产账面价值为 1,340,850,383.73 元，在建工程为 51,368,039.92 元），负债净值（其他应付款）为 12,449,698.56 元。

根据具有证券从业资格的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 DZ100196044 号），评估基准日为 2009 年 12 月 31 日，对黄浦江原水系统资产的固定资产、无形资产和相关负债采用资产基础法，对具体资产评估主要采用重置成本法进行评估。经评估，委估资产评估值为 1,465,904,573.72 元，负债评估值 12,449,698.56 元，委估资产评估净值为 1,453,454,875.16 元。增值额为 73,686,150.07 元，增值率为 5.34%。

评估前后有增值的原因主要是划拨土地评估增值。

#### 四、关联交易的主要内容及定价政策

##### 1、协议方：

城投控股与城投原水。

2、协议签署日期：

2010年4月29日。

3、交易标的：

城投控股拥有的黄浦江原水系统资产。

4、交易价格及定价依据：

按照《产权交易合同》，本次城投控股将黄浦江原水系统资产出售给城投原水，黄浦江原水系统的出售金额为1,453,454,875.16元，交易金额以经上海市国有资产监督管理部门备案的最终结果为准，由城投原水以现金方式支付给城投控股。

5、交易价格的调整：

以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，对标的资产期间发生的资本性支出，扣除期间计提的折旧，经审计后对交易价格进行调整。

6、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) 上海东洲资产评估有限公司出具《资产评估报告》（沪东洲资评报字第DZ100196044号）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、调整资产结构，化解业务替代风险

上海市青草沙水源地建成后，将从2010年下半年开始逐步替换黄浦江原水供应，黄浦江原水系统的原水供应将被逐渐替代。将其置出有利于化解上市公司原水业务盈利下降或亏损的风险。

#### 2、履行重组承诺，规避同业竞争

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。

### 3、促进上市公司可持续发展

市场化导向的上市公司，未来将逐步淡出公益性强的行业，提高公司盈利能力，保证公司持续稳定发展，实现股东利益最大化。

#### （二）本次关联交易对上市公司的影响情况

上海青草沙水源地项目预计于 2010 年下半年逐步投入运营，届时公司黄浦江原水系统的原水供应将被替代。本次资产出售消除了原水业务被替代的风险，盘活了存量资产，取得的资金用于公司主业项目拓展，以不断提升公司盈利水平和持续发展能力。本次资产出售对公司本年度损益没有重大影响。

## 六、独立董事意见

公司三位独立董事就公司向上海城投原水有限公司出售黄浦江原水系统资产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，公司拟将所拥有的黄浦江原水系统资产出售给上海城投原水有限公司。由于城投原水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。本次出售的资产经合法评估并经国有资产监督管理部门核准的资产值为定价基准，由城投原水公司以现金方式支付给公司。我们认为，本次资产出售的关联交易符合公司 2008 年重大资产重组时所作的“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。”承诺，消除了公司水务业务存在的风险，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城投原水有限公司签订的《产权交易合同》

2、上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的《上海城投控股股份有限公司截至 2009 年 12 月 31 日部分资产、负债的专项审计报告》（沪众会字(2010)

第 2526 号)

3、上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》(沪东洲资评报字第 DZ100196044 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

# 资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 上海城投控股股份有限公司拟转让黄浦江原水系统  
资产评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字第DZ100196044号



上海东洲资产评估有限公司

2010年4月20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恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。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。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。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。

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。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。

## 资产评估报告

(目录)

项目名称 上海城投控股股份有限公司拟转让黄浦江原水系统资产评估项目  
报告编号 沪东洲资评报字第DZ100196044号

声明 .....	2
目录 .....	3
摘要 .....	4
正文 .....	5
一、 委托方、产权持有者、资产占有方及其他报告使用者概况 .....	5
I. 委托方、产权持有者及资产占有方 .....	5
II. 其他报告使用者 .....	6
二、 评估目的 .....	6
三、 评估范围和评估对象 .....	6
四、 价值类型及其定义 .....	7
五、 评估基准日 .....	7
六、 评估依据 .....	7
I. 主要法规依据或法规参考 .....	7
II. 经济行为依据 .....	8
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
七、 评估方法 .....	8
I. 概述 .....	8
II. 资产基础法介绍 .....	9
八、 评估程序实施过程和情况 .....	9
I. 基本程序 .....	9
九、 评估假设 .....	10
十、 评估结论 .....	10
I. 概述 .....	10
II. 其他 .....	10
十一、 特别事项说明 .....	11
十二、 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 .....	13
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 .....	13
IV. 评估报告解释权 .....	13
十三、 评估报告日 .....	13
备查文件 .....	15

## 资产评估报告

(摘要)

项目名称	上海城投控股股份有限公司拟转让黄浦江原水系统资产评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第DZ100196044号
委托方	上海城投控股股份有限公司。
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。
被评估单位	上海城投控股股份有限公司。
评估目的	资产转让。
评估基准日	2009年12月31日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为资产转让涉及的部分资产价值（黄浦江原水系统），评估范围包括固定资产、无形资产及相关负债等。资产评估申报表列示的委估资产净值为1,392,218,423.65元，负债净值为12,449,698.56元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法，对具体资产评估主要采用重置成本法。
评估结论	经评估，委估资产评估值为1,465,904,573.72元，负债评估值12,449,698.56元，委估资产评估净值为1,453,454,875.16元。 大写：人民币壹拾肆亿伍仟叁佰肆拾伍万肆仟捌佰柒拾伍元壹角陆分。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止2010年12月30日
重大特别事项	详见报告书正文。

**特别提示：**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

## 资产评估报告

(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。

### 上海城投控股股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海城投控股股份有限公司拟实施资产转让行为涉及的上海城投控股股份有限公司部分资产（黄浦江原水系统）在2009年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	上海城投控股股份有限公司拟转让黄浦江原水系统资产评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第DZ100196044号

### 一、委托方、产权持有者、资产占有方及其他报告使用者概况

#### I. 委托方、产权持有者及资产占有方

本次评估委托方为：上海城投控股股份有限公司。

住 所：浦东新区北艾路 1540 号

法定代表人：孔庆伟

注册资本：人民币贰拾贰亿玖仟捌佰零玖万伍仟零壹拾肆万

实收资本：人民币贰拾贰亿玖仟捌佰零玖万伍仟零壹拾肆万

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，污水处理，污水处理及输送，给排水工程建设，电机设备制造与安装，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。

上海市城投控股股份有限公司（以下简称城投控股）系上海市城市建设投资开发总公司下属企业，成立于1992年，截止评估基准日截止评估基准日，上海城投控股股份有限公司注册资本2,298,095,014.00元，其中流通股1,020,019,609.00元，占注册资本的44.39%；上海市城市建设投资开发总公司出资

1,278,075,405.00 元，占注册资本的 55.61%。

本次委估的黄浦江原水系统是城投控股用于提高上海市中心城区自来水厂原水水质的一项大型城市基础设施。始建于 1986 年 5 月，拥有临江、严桥两个大型泵站，供水能力 500 万立方米/日，最大日供水量达 424.68 万立方米。主要向黄浦江中下游的长桥、杨思、临江、陆家嘴、居家桥、南市、杨树浦等 7 家自来水厂供应原水。

委托方为本次被评估资产的产权持有者及资产占有方。

## II. 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、评估目的

本次评估目的为资产转让。

根据相关经济行为文件，上海城投控股股份有限公司拟将其拥有的部分资产（黄浦江原水系统）转让给上海市城市建设投资开发总公司。本次评估即为上述经济行为提供资产价值的参考依据。

## 三、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为资产转让涉及的部分资产价值（黄浦江原水系统），评估范围包括固定资产、无形资产及相关负债等。
2. 本次评估对象为资产转让涉及的部分资产价值（黄浦江原水系统），评估范围包括固定资产、无形资产及相关负债等。资产评估申报表列示的委估资产净值为 1,392,218,423.65 元，负债净值为 12,449,698.56 元。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的委估房屋建筑物面积为 41,873.20 m<sup>2</sup>；其中松浦厂所有的房屋建筑物 7694.30 m<sup>2</sup> 尚未办理权证；涉及的土地面积为 149,820 m<sup>2</sup>，全部为国有划拨土地，其中涉及的松浦厂土地未办理权证。
4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 1,591 台（套）。
5. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围

一致，且已经过上海众华沪银会计师事务所有限公司审计。  
6. 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。

#### 四、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或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

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服务而提出的评估意见。

#### 五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2009年12月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 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。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### I. 主要法规依据或法规参考

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. 中评协（2004）34号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
6. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作

	<p>有关问题的通知》；</p> <p>8. 中华人民共和国主席令第 5 号《中华人民共和国企业国有资产法》；</p> <p>9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；</p> <p>10. 其他法律法规。</p>
<b>II. 经济行为依据</b>	<p>1. 相关经济行为依据。</p>
<b>III. 重大合同协议、产权证明文件</b>	<p>1. 企业营业执照；</p> <p>2. 房地产权证；</p> <p>3. 相关土地划拨文件；</p> <p>4. 其他相关证明材料或文件。</p>
<b>IV. 采用的取价标准</b>	<p>1. 机电工业部机电产品价格信息；</p> <p>2. 相关电子设备市场价格信息；</p> <p>3. 相关产品市场价格信息；</p> <p>4. 《上海市建筑和装饰工程预算定额（2000）》；</p> <p>5. 《上海市建筑和装饰工程预算定额工程量计算规则（2000）》；</p> <p>6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；</p> <p>7. 《中华人民共和国土地管理法》；</p> <p>8. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；</p> <p>9. 其他。</p>
<b>V. 参考资料及其他</b>	<p>1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</p> <p>2. 委托单位提供的资产评估明细表；</p> <p>3. 上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的基准日专项审计报告；</p> <p>4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</p> <p>5. 其他有关价格资料。</p>

## 七、评估方法

### I. 概述

采用资产基础法，对具体评估对象主要采用重置成本法。

<b>II. 资产基础法介绍</b>	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。
固定资产	对固定资产—原水系统的相关房屋及设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；对宁桥路房屋采用市场比较法与收益现值法两种方法评估，最终采用市场比较法结果。
在建工程	根据核实的实际情况，对实际在建的项目按重置成本法评估；对挂账未结转的费用在相应固定资产中评估或评估为零。
土地使用权	采用重置成本法及基准地价修正法两种方法评估，并最终选取基准地价修正法的评估结果。
负债	负债评估，以企业应承担的债务确认评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

<b>I. 基本程序</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>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：</li><li>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；</li><li>3. 指导企业填报资产评估申报表；</li><li>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；</li><li>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；</li><li>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；</li></ol>
----------------	--

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。

## 九、评估假设

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、评估结论

### I. 概述

经评估，委估资产评估值为 1,465,904,573.72 元，负债评估值 12,449,698.56 元，委估资产评估净值为 1,453,454,875.16 元。大写：人民币壹拾肆亿伍仟叁佰肆拾伍万肆仟捌佰柒拾伍元壹角陆分。

### II. 其他

鉴于市场资料的局限性，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	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产				
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	134,085.04	135,862.95	1,777.91	1.33
其中：建筑物	116,899.02	117,166.83	267.81	0.23
设备	20,142.10	18,696.12	-1,445.98	-7.18

评估结果汇总表

项目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
工程物资				
在建工程	5,136.80	4,223.85	-912.95	-17.77
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	0.00	6,503.65	6,503.65	
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	139,221.84	146,590.45	7,368.61	5.29
流动负债	1,244.97	1,244.97		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	1,244.97	1,244.97		
净资产	137,976.87	145,345.49	7,368.62	5.34

(金额单位：万元)  
评估基准日：  
2009年12月31日

## 十一、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. 本报告中一般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. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 黄浦江原水系统资产主要有3处土地使用权，其中临江厂与严桥厂拥有划拨土地使用权证，松浦厂无房地产权证，本次评估根据土地划拨文件及其他相关资料确定土地性质、权属及面积。
7. 松浦原水厂位于松江车墩镇，本次评估的房屋建筑物共14幢，建筑面积为7251.17平方米。根据上海市建筑工程规划许可证[沪规建

(96) 0685 号], 登记的房屋建筑物为 12 幢, 建筑面积为 6982 米; 未登记的房屋建筑物有 2 幢, 建筑面积为 269.17 平方米。

8. 黄浦江原水厂临江泵站位于浦东三林塘, 根据房屋所有权证《沪房上字第陈 00043 号》, 建筑物 25 幢, 总建筑面积为 7570 平方米。经清查, 部分建筑物已拆除, 重新建造房屋。

9. 黄浦江原水厂严桥泵站位于浦东北艾路 1540 号, 根据上海市房地产权证《沪房地浦字(2004)第 088397 号》, 建筑物 20 幢, 总建筑面积为 5338 平方米。经清查, 部分建筑物已拆除, 重新建造房屋。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

## 十二、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和用途而服务, 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. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外

4. 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2009年12月31日起计算至2010年12月31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。

**十三、评估报告日**

本评估报告日为2010年4月20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

徐峰



签字注册资产评估师

黎云



沈于昔

报告出具日期

2010年4月20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;www.oca-china.com  
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式(2008NEW).doc

CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712

SaveDate:4/29/2010 4:53:00 PM NumPages:15 NumWords:8269

Copyright© GCPVBook

## 资产评估报告 (备查文件)

项目名称 上海城投控股股份有限公司拟转让黄浦江原水系统资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第DZ100196044号

序号 备查文件名称

1. 相关经济行为依据
2. 上海城投控股股份有限公司营业执照
3. 上海城投控股股份有限公司国有资产产权登记证
4. 上海城投控股股份有限公司验资报告
5. 房地产权证
6. 上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的基准日专项审计报告
7. 评估委托方和相关当事方承诺函
8. 评估业务约定书
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 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
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表