

上海城投控股股份有限公司

关于转让新江湾城投资发展有限公司 50%股权的公告

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:

●为引入战略合作伙伴，充分利用各股东方的资源优势，以共同完成科技园区的开发和推广，公司拟转让上海新江湾城投资发展有限公司（以下简称“科技园项目公司”）50%股权。

●该项目通过在上海联合产权交易所公开挂牌的方式进行，以经市国资管理部门备案的评估净资产为基准确定挂牌底价。该事项已获得公司董事会七届四次会议通过，不构成关联交易，无须股东大会审议。

一、交易概述

本公司拟通过公开挂牌的方式转让持有的科技园项目公司 50%股权。以经市国资管理部门备案的评估净资产为基准确定挂牌底价。转让完成后，公司持有科技园项目公司 50%的股权。

公司于 2011 年 10 月 21 日召开董事会七届四次会议。本次会议应出席董事 11 人，实际出席董事 11 人。会议审议并一致通过了“公司关于转让上海新江湾城投资发展有限公司 50%股权的议案”。该事项无须股东大会审议。

二、出让方情况简介

名称：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。

截至 2011 年 6 月 30 日，城投控股总资产为 26,398,110,717.17 元，归属于上市公司股东的净资产为 12,086,723,578.65 元，归属于上市公司股东的净利润为 551,422,652.76 元。

三、标的公司情况简介

名称：上海新江湾城投资发展有限公司

注册地址：上海市杨浦区国浩路 701 号 301 室

注册资本：人民币 1 亿元

成立时间：2008 年 8 月

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：俞卫中

经营范围：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、光机一体化、环保、能源、新材料领域内的技术开发等。

科技园项目公司是公司的全资子公司，主要负责新江湾城科技园区项目的开发。新江湾城科技园区位于上海市杨浦区新江湾城西北部，紧邻国江路和复旦大学新江湾城校区，距离五角场约 2 公里，具有显著的生态优势、区位优势、规划优势和丰富的人文教育资源。园区可建设用地约 405 亩，地上可建建筑面积约为 66 万平方米。

根据国富浩华会计师事务所 10 月 12 日出具的审计报告，截止 2011 年 9 月 30 日，科技园项目公司的总资产为 14.46 亿元，负债总额 71.76 万元，净资产为 14.45 亿元。项目公司 2010 年度营业收入 0 元，净利润 22.25 万元，2011 年 1-9 月营业收入 0 元，净利润-7.66 万元。

经具有证券期货评估资格的上海东洲资产评估有限公司评估，该公司以 2011 年 9 月 30 日为基准日的评估价值为 26.21 亿元。

该项目评估主要采用资产基础法。对货币资金，按核实后的账面值评估。对

应收账款，对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估，对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零，其余按风险状况参照会计上估算坏帐准备的方法，从应收帐款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值，同时原企业计提的坏账准备评估为零。对于存货-开发成本，按照假设开发法和基准地价系数修正法进行评估。对于负债，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

该项目部涉及债权债务转移，不涉及人员安置，不存在与关联人产生同业竞争的情况。

三、转让的目的以及对上市公司的影响情况

本次公司转让科技园项目公司 50%股权，旨在探索公司房地产业务投融资的创新模式，采用多元投资的方式，引进战略投资者，进一步增强项目公司在园区开发理念、客户导入等方面的优势，提高项目整体收益水平。

本次转让会给公司带来一定的投资收益。合资后，项目公司在开发管理价值增值能力、终端客户导入能力和集成协同资源能力将有较大提高，从而进一步提升项目公司的收益能力，提高公司整体利润水平。

四、风险分析

1、合资风险

科技园项目公司 50%股权转让后，将面临各股东方之间的关系协调和资源整合，如合作不顺利，将无法发挥各股东方之间的优势。公司、置地集团、项目公司将紧密配合，积极做好协调工作。

2、经营风险

目前，房地产调控政策频出，房地产市场面临一定的风险，鉴于本次转让的目的是充分利用各股东方的资源优势，以共同完成科技园区的开发和推广。本次转让在一定程度上可降低科技园项目的经营风险。

特此公告。

上海城投控股股份有限公司董事会

二〇一一年十月二十一日

企业价值评估报告

(评估说明)

共三册 第二册

项目名称： 上海城投控股股份有限公司拟转让持有上海新江湾城投资发展有限公司 50%股权项目

报告编号： 沪东洲资评报字第DZ110288026号



上海东洲资产评估有限公司

2011年10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。

企业价值评估报告

(目录)

项目名称 上海城投控股股份有限公司拟转让持有上海新江湾城投资发展有限公司 50%股权项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ110288026 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	4
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况	4
委托方	4
产权持有者	4
其他报告使用者	4
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	7
六、 评估基准日	7
七、 评估依据	8
经济行为依据	8
法规依据	8
评估准则	8
取价依据	9
权属依据	9
其它参考资料	9
八、 评估方法	9
概述	9
资产基础法介绍	10
评估方法选取理由及说明	10
九、 评估程序实施过程和情况	11
十、 评估假设	11
十一、 评估结论	12
概述	12
其他	12
十二、 特别事项说明	13
十三、 评估报告使用限制说明	14
评估报告使用范围	14
评估结论有效期	14
涉及国有资产项目的特殊约定	15
评估报告解释权	15
十四、 评估报告日	15
备查文件	17

企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	上海城投控股股份有限公司拟转让持有上海新江湾城投资发展有限公司 50%股权项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ110288026 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有关方，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	上海新江湾城投资发展有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2011 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 1,444,845,843.07 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用资产基础法。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 2,621,415,281.97 元。 大写：贰拾陆亿贰仟壹佰肆拾壹万伍仟贰佰捌拾壹元玖角柒分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2012 年 9 月 29 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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

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。

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股权转让行为涉及的上海新江湾城投资发展有限公司股东全部权益在2011年9月30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持有上海新江湾城投资发展有限公司50%股权项目
报告编号	沪东洲资评报字第DZ110288026号

一、委托方、产权持有人及其他报告使用者概况

委托方	企业名称：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 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。
产权持有人	被评估单位上海新江湾城投资发展有限公司的产权持有人为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有关方，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

企业名称：上海新江湾城投资发展有限公司

注册地址：上海市杨浦区国浩路 701 号 301 室

注册资本：人民币壹亿元

法定代表人：俞卫中

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：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。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

企业简介：

上海新江湾城投资发展有限公司成立于 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，2010 年 4 月，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。上海新江湾城投资发展有限公司成为上海城投控股股份有限公司的全资子公司。

上海新江湾城投资发展有限公司目前主要负责新江湾城的南北 2 块地块的开发项目，该项目共有二宗土地，分别位于上海市杨浦区新江湾城 420 街坊 3 丘和上海市杨浦区新江湾城 420 街坊 2 丘，地块由国帆路分为南北二区。南北二区总用地面积为 270,418.20 平方米，其中南区地块 216,449.40 平方米，北区地块 53,968.80 平方米。根据城投总公司与杨浦区政府签订的“战略合作框架协议”，该项目将建设新江湾城国际大学科技园，即以大学重点学科为依托，重点突出生物医药、环保、新材料、电子信息等相关产业，主要引入相关研发、营销、营运等总部机构。因此，开发的房地产类型主要为研发办公和配套服务商业用房，鉴于“教育科研”的土地用途及拟开发的产品类型，以整幢、整层的方式销售有利用整个项目的合理定位和布局管理，符合园区物业销售

的规范，也有利于在当前形势下短期内收回项目投资，实现盈利。

目前土地开发尚未进行，该项目共有二宗土地，分别位于上海市杨浦区新江湾城 420 街坊 3 丘和上海市杨浦区新江湾城 420 街坊 2 丘，地块由国帆路分为南北二区。南北二区总用地面积为 270,418.20 平方米，其中南区地块 216,449.40 平方米，北区地块 53,968.80 平方米。开发程度：达到“七通一平”熟地标准（通路、通上水、排雨水、排污水、通电、通讯、供气、场地平整）。土地详细规划尚未获得批准。

具体情况如下：

投资方	出资额（万元）	比例%
上海城投控股股份有限公司	10,000.00	100%
合计	10,000.00	100%

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2008年	2009年	2010年
资产总额	144,525.12	144,544.62	144,564.88
负债总额	79.91	2.37	72.63
净资产	144,445.21	144,542.25	144,492.25
营业收入	-	-	-
利润总额	-59.64	33.20	29.67
净利润	-62.79	24.79	22.25

企业执行企业会计准则。增值税率为 17%，营业税为 5%，城建税、教育附加费、堤防费分别为流转税的 7%、3%、1%，所得税率为 25%，无企业税收优惠政策。

三、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据上海城投控股股份有限公司第七届董事会第四次会议决议，同意上海城投控股股份有限公司以公开挂牌方式转让其所持有的上海新江湾城投资发展有限公司 50% 股权，本次评估即对上述经济行为所涉及的上海新江湾城投资发展有限公司的股东全部权益价值提供参考。

该经济行为已经获得了上海城投控股股份有限公司董事会批准。

四、评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 1,444,845,843.07 元。总资产为 1,445,563,452.78 元，负债总额为 717,609.71 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的土地面积为 270,418.20 m²，共涉及二宗土地，分别位于上海市杨浦区新江湾城 420 街坊 3 丘和上海市杨浦区新江湾城 420 街坊 2 丘，地块由国帆路分为南北二区。南北二区总用地面积为 270,418.20 平方米，其中南区地块 216,449.40 平方米，权证编号：沪房地杨字(2008)第 023882 号；北区地块 53,968.80 平方米，权证编号：沪房地杨字(2008)第 023883 号。至评估基准日，委评土地为空地，尚未进行开发。
3. 委评公司目前经营场所系集团内部关联企业无偿租赁给其使用。
4. 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，且已经过万隆亚洲会计师事务所有限公司审计，审计报告为无保留意见。
5. 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。
6. 企业的账面值均为历史成本，以前年度没有根据资产评估结果调账。本次评估之前也不存在不良资产核销、资产剥离行为。

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2011年9月30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。

七、评估依据

经济行为依据

1. 上海城投控股股份有限公司第七届董事会第四次会议决议

法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第12号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；
5. 《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；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院2003年第378号令；
7. 《中华人民共和国公司法》；
8. 《中华人民共和国房地产管理法》；
9. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-1999）；
10. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2001）；
11. 财政部令第33号《企业会计准则》；
12. 其它法律法规。

评估准则	<ol style="list-style-type: none">1. 资产评估准则—基本准则；2. 资产评估职业道德准则—基本准则；3. 资产评估准则—评估报告；4. 资产评估准则—评估程序；5. 资产评估准则—工作底稿；6. 资产评估准则—业务约定书；7. 资产评估准则—不动产；8. 资产评估价值类型指导意见；9. 企业价值评估指导意见；10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；11. 企业国有资产评估报告指南
取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；2. 评估基准日近期的《慧聪商情》；3. 上海市 2010 年基准地价更新项目成果报告；4. 中国城市地价动态监测网；5. 万隆亚洲会计师事务所有限公司审计报告；6. 公司提供的部分合同、协议等；7. 公司提供的历史财务数据；8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；9. Wind 证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；11. 其他。
权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 房地产权证；2. 其它相关证明材料。
其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其它有关价格资料。

八、评估方法

概述	<p>资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 成本法，也称资产基础法，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方法。2. 收益法是指通过被评估企业未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。3. 市场法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行比较，计算适当的比率或经济指标，加以调整修正后得出被评估对象价值的方法。 <p>本次评估根据评估目的和评估对象的特点，结合资料收集情况等相关条件，确定主要采用资产基础法。</p>
资产基础法介绍	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。</p>
货币资金	<p>对货币资金按核实后的账面值评估。</p>
应收款项	<p>对于有理由相信能全部收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零；其余按风险状况参照会计上估算坏帐准备的方法，从应收帐款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。同时原企业计提的坏账准备评估为零。</p>
存货-开发成本	<ol style="list-style-type: none">1. 假设开发法：是根据政府批准的规划限制及土地用途，预计委评对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算委评对象的客观合理价格或价值的方法。2. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。
负债	<p>以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。</p>

评估方法选取理由及说明

根据《企业价值评估指导意见》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适应性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

经分析：被评估企业适用成本法评估。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。另外，作为项目的主要资产，本次在评估公司的存货-开发成本评估中，采用了假设开发法和基准地价修正法2种评估方法，在假设开发法评估中考虑了开发项目的未来收益情况。故本次评估采用资产基础法宜能反映委估企业的资产收益状况。故此次不再重复对公司整体做收益法评估。

九、评估程序实施过程和情况

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、评估对象及其评估范围，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；查阅委估资产的产权证明文件等资料；评估人员和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
5. 评估人员对管理层进行访谈，听取了企业营运模式，主要产品或服务业务，成本等收益现状的介绍；了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和行业前景；调查了企业所在行业的市场需求、竞争状况、企业优势、劣势；分析了影响企业经营的相

关宏观经济形势和行业环境因素；

6. 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，选取相应的模型或公式，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，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论；

7. 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；

8. 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。

十、评估假设

基本假设：

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、汇率等无重大变化。

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。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

概述

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 2,621,415,281.97 元。大写：贰拾陆亿贰仟壹佰肆拾壹万伍仟贰佰捌拾壹元玖角柒分。

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 2,621,415,281.97 元；其中：总资产账面值

1,445,563,452.78 元，评估值 2,622,132,891.68 元，增值额 1,176,569,438.90 元，增值率 81.39%；总负债账面值 717,609.71 元，评估值 717,609.71 元，无评估增值；净资产账面值 1,444,845,843.07 元，评估值 2,621,415,281.97 元，增值额 1,176,569,438.90 元，增值率 81.43%。

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	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	144,556.13	262,213.08	117,656.95	81.39
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	0.21	0.21		
其中：建筑物				
设备	0.21	0.21		
工程物资				
在建工程				
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				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	144,556.34	262,213.29	117,656.95	81.39
流动负债	71.76	71.76		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	71.76	71.76		
净资产	144,484.58	262,141.53	117,656.95	81.43

(金额单位：万元)

评估基准日：
2011年9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. 截止评估报告提出日期，根据委托方及相关当事方的说明，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
7. 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。
8. 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。
9. 截止评估报告出具日，企业申报的规划指标及方案正处相关部门审核阶段，故本次评估假设开发法采用企业提供的经济指标进行测算。如将来与审定部门的经济指标有不相符之处，则评估值需做相应的调整。
10. 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。
11. 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。
12. 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

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。

评估结论有效期 | 本评估结论的有效期限按现行规定为壹年，从评估基准日2011年9月30日起计算至2012年09月29日有效。

1. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

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。

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、 评估报告日

| 本评估报告日为2011年10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

李启全



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

俞泓



Tel:021-52402166

方明

其他主要评估人员

宣陈、沈页舟及蔡丽红

报告出具日期

2011年10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:10/20/2011 10:35:00 AM NumPages:18 NumWords:8269

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告

(附件)

项目名称 上海城投控股股份有限公司拟转让持有上海新江湾城投资发展有限公司 50%股权项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ110288026 号

序号 附件名称

1. 上海城投控股股份有限公司第七届董事会第四次会议决议
2. 上海城投控股股份有限公司营业执照
3. 上海新江湾城投资发展有限公司营业执照
4. 上海新江湾城投资发展有限公司产权证明文件
5. 上海新江湾城投资发展有限公司国有资产产权登记证
6. 上海新江湾城投资发展有限公司暂定资质证书
7. 上海新江湾城投资发展有限公司 2 年及基准日审计报告
8. 上海新江湾城投资发展有限公司房地产权证
9. 评估委托方和相关当事方承诺函
10. 评估业务约定书
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 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
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
15. 资产清单或资产汇总表