

上海城投控股股份有限公司
关于向上海市城市排水有限公司
出售合流污水一期资产的关联交易公告

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。

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”）拟将合流污水一期资产出售给上海市城市排水有限公司（以下简称“排水公司”）。

一、关联交易概述

城投控股将所拥有的合流污水一期资产出售给排水公司。本次资产出售以合流污水一期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（评估基准日为 2012 年 3 月 31 日）。交易金额由排水公司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》（初稿），经评估，被评估单位转让部分资产的净额于评估基准日的市场价值为人民币 1,100,194,441.17 元。本次交易已经公司第七届董事会第九次会议审议通过，尚需得到城投控股股东大会的批准与上海市国有资产监督管理委员会的批准。

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）

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

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 12 月 31 日，城投控股资产总额为 27,475,661,878.37 元，归属于上市公司股东的所有者权益为 12,442,162,894.63 元，2011 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 1,099,008,212.48 元。

2、上海市城市排水有限公司

住 所：谈家桥路 154 号

法定代表人：葛惠华

企业性质：有限责任公司（国有独资）

注册资本：人民币壹拾捌亿玖仟壹佰零肆万陆仟元

排水公司成立于 1995 年 12 月 7 日，是一家独立核算，自主经营，自负盈亏的公用事业性质的国有独资有限责任公司。排水公司根据上海市政府颁布的《上海市排水管理条例》、《上海市合流污水治理设施管理办法》和《上海市排水设施使用费征收管理办法》所赋予的专营权，负责上海中心城区排水防汛和污水输送干线的投资建设、运营管理，以及征收本市的排水费。排水公司在市属公共排水系统中，拥有逾 180 座防汛泵站，设施覆盖上海市中心城区，三条大型污水输送干线（其中有 24 座大型和特大型污水输送泵站），石洞口、竹园、白龙港等 3 座排放口，是上海城市防汛排涝和污水处理输送的主要力量。

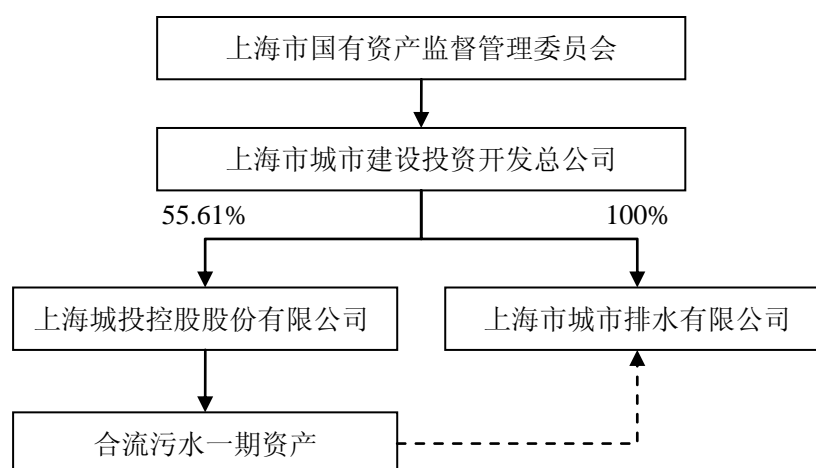
排水公司的经营范围为：对本市排水设施规划、开发、运营、维护及管理业务，对排水建设项目筹资及还贷，排水设施配套机电设备（除汽车）、仪表安装、非标设备制造、在排水设备领域内涉及技术开发、技术咨询、技术转让、技术服

务，物业管理，从事货物及技术进出口业务，以下经营范围限分支机构经营：二类机动车维修（小型车辆维修，大、中型货车维修）。

截至2011年12月31日，排水公司总资产为21,734,537,891.57元，净资产为12,155,022,947.20元。

（二）本次交易有关各方的关联关系

上海市城市建设投资开发总公司（以下简称“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。上海城投持有排水公司总股本的100%。因此城投控股与排水公司构成关联关系，本次城投控股与排水公司之间的交易属于关联交易。



三、 关联交易标的基本情况

合流污水一期工程于1993年竣工投产，是上海市重要的排水、治污工程之一。主要设施包括支线截流泵站、截流连接管、截流总管、彭越浦泵站、预处理厂、出口泵站、排放口和中央控制室。

本次资产出售，由上海众华沪银会计师事务所有限公司对合流污水一期资产2012年3月31日的资产负债明细表进行审计，出具了《专项审计报告》。经审计，截至2012年3月31日，黄浦江原水系统净资产为1,017,137,874.02元。资产合计为1,019,648,163.22元（其中固定资产原值为1,461,456,151.81元，固定资产账面净值为821,953,645.50元，在建工程为38,471,433.00元，无形资产账面净值为159,223,084.72元），负债合计为2,510,289.20元（其中应付

账款 299,600.00 元，其他应付款 2,210,689.20 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》，评估基准日为 2012 年 3 月 31 日，评估方法为资产加和法。其中对生产性房屋建筑物、构筑物、管网、机器设备、车辆、电子设备采用重置成本法评估；对土地使用权采用基准地价修正法和市场比较法评估。经评估，被评估单位转让部分资产的净额于评估基准日的市场价值为人民币 1,100,194,441.17 元（待核准）。增值额为 83,056,567.14 元，增值率为 8.17%。增值主要原因为无形资产（土地使用权）评估增值。

四、关联交易的主要内容及定价政策

1、协议方：

城投控股与排水公司。

2、协议签署日期：

2012 年【】月【】日。

3、交易标的：

城投控股拥有的合流污水一期资产。

4、交易价格及定价依据：

按照《产权交易合同》，本次城投控股将合流污水一期资产出售给排水公司，合流污水一期资产的出售金额为 1,100,194,441.17 元（待核准），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，由排水公司以现金方式支付给城投控股。

5、交易价格的调整：

双方约定，以产权交易凭证出具日为产权交割日，交易基准日为 2012 年 3 月 31 日。由交易基准日起至产权交割日止，与标的资产相关的盈利或亏损由出让方享有和承担。

双方约定，在交易基准日至产权交割日期间，标的资产发生的资本性支出由受让方承担，出让方实际计提的折旧由受让方享有，上述两项经审计后双方按实结算。

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》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、业务战略转型

根据公司既定战略，城投控股将聚焦于环境处理、房地产、股权投资三大主营业务。城投控股向排水公司出售合流污水一期资产，有利于上市公司进行战略转型和主营业务结构调整。

2、减少上市公司关联交易

城投控股与排水公司形成的污水处理费结算关系和委托运营关系，构成上市公司与大股东之间的关联交易。转让后，有利于减少上市公司的关联交易，提升业务独立性。

3、理顺排水行业管理关系

合流一期资产是全市排水系统的有机组成体，排水公司受让合流污水一期资产，实施统一管理、统一调度，有利于理顺排水行业运营管理关系，保障排水运行通畅和城市安全。

(二) 本次关联交易对上市公司的影响情况

本次资产出售将减少合流污水一期资产对上市公司每年净利润的贡献约 9400 万元。合流污水一期资产的收益较为固定，但盈利缺乏成长性。合流污水一期始建于 1993 年，至今已近 20 年。城投控股将合流污水一期出售，所得款项用于公司主营业务投资，从长期来说，有利于规避风险，提升上市公司利润水平。

六、备查文件

- 1、上海城投控股股份有限公司与上海市城市排水有限公司签订的《产权交

易合同》(初稿)

2、上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的《专项审计报告》

3、上海东洲资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》

特此公告。

附件：公司转让合流污水一期资产及相关负债的评估报告

上海城投控股股份有限公司

二〇一二年五月三十一日

资产评估报告书

(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合流污水一期资产及相关负债的评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2012】第 0403026 号



上海东洲资产评估有限公司

2012年05月28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。

资产评估报告书

(目录)

项目名称	上海城投控股股份有限公司拟转让合流污水一期资产及相关负债的评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2012】第 0403026 号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托方及其他报告使用者概况	6
I. 委托方	6
II. 产权持有者	7
III. 其他报告使用者	7
二、 被评估单位及其概况	7
三、 评估目的	7
四、 评估范围和评估对象	7
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	8
I. 经济行为依据	8
II. 法规依据	8
III. 评估准则	8
IV. 取价依据	9
V. 权属依据	9
VI. 参考资料及其他	9
八、 评估方法	9
I. 概述	9
九、 评估程序实施过程 and 情况	10
十、 评估假设	11
十一、 评估结论	11
I. 概述	11
十二、 特别事项说明	11
十三、 评估报告使用限制说明	12
I. 评估报告使用范围	12
II. 评估结论使用有效期	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
十四、 评估报告日	13
报告附件	15

资产评估报告书

(摘要)

项目名称	上海城投控股股份有限公司拟转让合流污水一期资产及相关负债的评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2012】第 0403026 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,本次经济行为涉及各相关方,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	上海城投控股股份有限公司。
评估目的	上海城投控股股份有限公司拟转让合流污水一期资产及相关负债的评估报告。
评估基准日	2012 年 3 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为拟转让的资产及相关负债,评估范围系上海城投控股股份有限公司拥有的合流污水一期资产及相关负债。其中设备共计 2117 台(辆),账面原值 186,806,705.69 元,账面净值 56,973,883.72 元;房屋及构筑物 653 项,账面原值 283,360,815.28 元,账面净值 170,144,624.79 元;管网 191 项,账面原值 991,288,630.84 元,账面净值 594,835,137.00 元;土地使用权共计 51 个地块,均为市政公用设施划拨土地使用权,土地账面值为 159,223,084.72 元;流动负债 2,510,289.20 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产加和法。
评估结论	经评估,被评估单位转让部分资产的净额于评估基准日的市场价值为人民币 1,100,194,441.17 元。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年,即有效期截止 2013 年 3 月 30 日。
重大特别事项	委估设备、房屋、土地使用权存在重大特别事项,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,

资产评估报告书

【2012】第 0403026 号

欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书

(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，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，主要采用重置成本法和市场比较法，按照必要的评估程序，对上海城投控股股份有限公司拟转让的部分设备、房屋、管网、土地使用权及相关负债在2012年3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合流污水一期资产及相关负债的评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2012】第 0403026 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方

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，污水处理，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。

II. 产权持有者 | 本次评估资产的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相关方，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

| 同委托方

三、评估目的

| 根据上海城投控股股份有限公司董事会决议，上海城投控股股份有限公司拟转让合流污水一期资产及相关负债的评估报告。本次评估即为拟转让的部分资产提供价值参考。

四、评估范围和评估对象

| 本次评估对象为拟转让的资产及相关负债，评估范围系上海城投控股股份有限公司拥有的合流污水一期资产及相关负债。其中设备共计 2117 台(辆)，账面原值 186,806,705.69 元，账面净值 56,973,883.72 元；房屋及构筑物 653 项，账面原值 283,360,815.28 元，账面净值 170,144,624.79 元；管网 191 项，账面原值 991,288,630.84 元，账面净值 594,835,137.00 元；土地使用权共计 51 个地块，均为市政公用设施划拨土地使用权，土地账面值为 159,223,084.72 元；流动负债 2,510,289.20 元。

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2012年3月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现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

I. 经济行为依据

1. 上海城投控股股份有限公司董事会决议；
2. 评估业务约定书。

II. 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. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2001；
10. 财政部令第33号《企业会计准则》；
11. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》财企（2009）46号；
12. 其它法律法规。

III. 评估准则

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—机器设备；
8. 资产评估准则—不动产；
9. 资产评估准则—无形资产；

	<ol style="list-style-type: none">10. 资产评估价值类型指导意见；11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；12. 企业国有资产评估报告指南。
IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 中国土地市场网公布的土地交易案例2. 中国城市地价动态监测数据；3. 上海市基准地价 20104. 上海市房地产市场行情；5. 机电工业部机电产品价格信息；6. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 上海城投控股股份有限公司营业执照；2. 房地产权利证书；3. 相关设备购买合同、协议等；4. 其他权属的相关资料。
VI. 参考资料及其他	<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. 其他有关价格资料。
八、评估方法	
I. 概述	<p>采用资产加和法。</p> <p>重置成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。</p> <p>市场比较法是依据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。</p> <p>收益法是指通过委估资产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。</p>
房屋建筑物、管网	对生产性房屋建筑物、构筑物、管网，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；

机器设备	对机器设备、车辆、电子设备主要采用重置成本法进行评估。 设备评估值=设备重置全价×综合成新率
在建工程-设备安装	根据该设备安装工程的实际情况，以评估基准日实际完工程度作为重置价，已投入使用的在建工程设备需测算成新率，成新率以理论成新率结合技术测定成新率综合确定。 公式：理论成新率=尚可使用年限÷规定使用年限×100%
土地使用权	采用基准地价修正法和市场比较法评估。 1. 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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。 2. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。

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。

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. 本次评估假定委估资产在未来生产经营中能够按照原先设计和制造的用途继续使用。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位转让部分资产的净额于评估基准日的市场价值为人民币 1,100,194,441.17 元。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	86,042.51	77,201.42	-8,841.09	-10.28
其中：建筑物	17,014.46	19,451.67	2,437.21	14.32
管道和沟槽	59,483.51	49,196.11	-10,287.41	-17.29
设备	5,697.39	5,351.85	-345.54	-6.06
在建工程	3,847.14	3,201.80	-645.34	-16.77
无形资产净额	15,922.31	33,069.05	17,146.74	107.69
资产总计	101,964.82	110,270.47	8,305.65	8.15
流动负债	251.03	251.03		
负债总计	251.03	251.03		
委估资产合计	101,713.79	110,019.44	8,305.65	8.17

(金额单位：万元)

评估基准日：

2012 年 3 月 31 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账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。

5. 本次委估的 51 块土地中有 2 处位于长宁区地块，面积合计为 1337 平方米，截止评估基准日已动迁，企业不再拥有土地使用权，评估以 0 值列示；有 3 处位于普陀和长宁区的地块，面积合计为 4683 平方米，在评估基准日前已签订协议按账面值转让给上海市城市排水有限公司，此次该 3 处地块评估按账面值列示。

6. 本次委估的设备有 650 台，账面值为 5,953,665.48 元，已报废无实物，评估以 0 值列示；有 83 台设备，账面值为 2,293,904.88 元，在评估基准日前已签订协议按账面值转让给上海市城市排水有限公司，此次该 3 处地块评估按账面值列示。

7. 2002 年上海城市排水有限公司将合流一期资产转让给上海城投控股股份有限公司。此次，委估土地证载权利人为上海市城市排水有限公司，权证更名未办理。

8. 委估土地权利证明文件显示为市政公用划拨用地，评估人员按权证登记的土地性质进行评估，提请评估报告使用者注意。

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. 评估结论使用有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2012年3月31日起计算至 **2013年3月30日**有效。

2. 超过评估结论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、评估报告日

本评估报告日为2012年05月28日。（本页以下无正文）

资产评估报告书

【2012】第 0403026 号

(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

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

俞泓

Tel:021-52402166

陈毅夫



其他主要评估人员

黄立 张骏豪

报告出具日期

2012 年 05 月 28 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.oa-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

资产评估报告书

【2012】第 0403026 号

资产评估报告书

(报告附件)

项目名称 上海城投控股股份有限公司拟转让合流污水一期资产及相关负债的
评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2012】第 0403026 号

序号 附 件 名 称

1. 上海城投控股股份有限公司董事会决议
2. 上海城投控股股份有限公司营业执照
3. 房地产权利证书
4. 委托方及资产占有方承诺函
5. 评估业务约定书
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 注册资产评估师资格证书
10. 评估机构及注册资产评估师承诺函