

证券代码:600649

股票简称:城投控股

编号:临 2008-29

上海城投控股股份有限公司

关于向上海露香园置业公司增资的公告

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。

上海露香园置业有限公司(简称露香园公司)是上海城投置地(集团)有限公司(简称置地集团)的全资子公司,负责露香园项目的开发建设。为保障露香园项目开发的资金需求,由上海城投控股股份有限公司(简称城投控股)、置地集团对其共同增资 15 亿元。

一、投资项目概述

1、投资各方关系简介

露香园公司目前注册资本为 7 亿元,置地集团持有其 100% 的股权。置地集团系城投控股的全资子公司。

2、增资方案简介

为满足露香园项目开发的资金需求,露香园公司注册资本拟从 7 亿元增加到 22 亿元,其中城投控股拟增资 10 亿元,置地集团拟增资 5 亿元。

3、增资后城投控股与露香园公司的概况

本次增资完成后,城投控股持有露香园公司 45.5% 的股权;置地集团持有露香园公司 54.5% 的股权。

二、投资协议方的基本情况

名称:上海城投置地(集团)有限公司

注册地址:上海市淞沪路 98 号 1605 室

注册资本:人民币 15 亿元

公司类型:一人有限责任公司(法人独资)

法定代表人：王志强

经营范围：房地产开发、经营，物业管理等

三、投资标的的基本情况

1、露香园公司的基本情况

名称：上海露香园置业有限公司

注册地址：上海市中山南路 1288 号 12 楼

注册资本：人民币 7 亿元

公司类型：有限责任公司

法定代表人：俞卫中

经营范围：房地产开发、经营，物业管理等

2、露香园公司的财务情况

截止 2008 年 6 月 30 日，露香园公司的财务状况如下：资产总额 51.24 亿元，负债总额 44.2 亿元，净资产 7.04 亿元。

3、露香园项目的基本情况

露香园公司目前主要从事“露香园项目”的开发。露香园项目位于上海市淮海路和城隍庙两大商业区域的中间，人民路、方浜路、河南南路交界处，规划占地面积约 14.93 万平方米，规划建筑面积约 39.16 万平方米，容积率为 2.53。建设内容以住宅为主，包括配套设施及商业。整个项目分两期动迁和建设，预计投资总额为 62 亿元。

4、项目预计收益

经估算，本项目在计算期内的财务内部收益率为 12.2%，静态投资回收期 3.88 年。

四、投资协议的主要内容

1、投资协议签署日期：2008 年 8 月 21 日

2、投资金额：上海城投控股股份有限公司增资 10 亿元、上海城投置地（集团）有限公司增资 5 亿元

3、投资方式：均采用现金方式

4、出资期限：该协议生效后 60 日内

5、投资协议的生效条件：该协议须经上海城投控股股份有限公司董事会审议通过后方可生效

五、增资的目的及对城投控股的影响

1、增资目的

按照项目规划，该项目总投资预计 62 亿元，投资总额较大。增资 15 亿元后，可满足项目开发对自有资金的需求，同时可提高项目盈利水平，按时安排工程建设，确保该项目的顺利开发。

2、增资对城投控股的影响

本次对露香园公司的增资，不构成关联交易，也不构成同业竞争，对城投控股的权益无重大影响；本次增资有利于公司发地产业的发展。

六、增资的风险分析

2007 年下半年以来国家对房地产市场实施调控，使得上海房地产市场出现了成交量萎缩与下滑，房地产市场面临一定的风险。但因露香园项目的地理位置优越，文化底蕴深厚，是上海中心城区的稀缺资源，相比而言具有较好的抗跌性。露香园公司在后续开发中，应进一步强化成本控制，跟踪市场走势，以规避潜在风险。

本议案已经公司第六届董事会第四次会议审议通过。

上海城投控股股份有限公司

二〇〇八年八月二十一日