

**上海城投控股股份有限公司**  
**关于所属置地集团全资子公司城投置地（香港）**  
**收购丰启（BVI）100%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：

- 公司全资子公司置地集团的全资子公司上海城投置地（香港）有限公司收购上实丰启置业（BVI）有限公司的 100% 股权。
- 该收购总额为 821,419,316.64 元，全部由上海城投置地（香港）有限公司出资
- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍

上海城投控股股份有限公司（以下简称“公司”）2013 年 11 月 18 日以书面方式向各位董事发出了召开第七届董事会第二十六次会议的通知。会议于 2013 年 11 月 26 日以通讯方式召开。本次会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。本次会议的召开符合有关法律、法规和公司章程的规定。

会议审议并一致通过了关于公司全资子公司上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）的全资子公司上海城投置地（香港）有限公司（以下简称“城投置地（香港）”）收购上实城开控股有限公司（以下简称“上实城开”）的全资子公司上实丰启置业（BVI）有限公司（以下简称“丰启（BVI）”）的 100%

股权的议案。具体情况如下：

## 一、交易概述

为了实现公司的战略规划和可持续性发展目标、商业模式优化创新，有效提高盈利水平、竞争能力和可持续发展能力，公司全资子公司置地集团的全资子公司城投置地（香港）拟收购上实城开全资子公司丰启（BVI）的 100% 股权，收购总额为人民币 821,419,316.64 元。

## 二、交易当事人基本情况

### （一）收购主体基本情况

名称：上海城投置地（香港）有限公司  
住所：香港湾仔骆克道 53-55 号恒泽商业大厦 15 楼 1501 室  
董事：俞卫中  
注册资本：壹佰万港元  
公司类型：有限责任公司  
经营范围：投资、贸易

### （二）出让主体基本情况

名称：上实城开控股有限公司  
住所：香港湾仔告士打道 39 号夏慤大厦 26 楼  
董事：周杰、陆申、周军、倪建达  
注册资本：壹万港元  
公司类型：有限责任公司  
经营范围：投资、贸易

## 三、交易标的基本情况

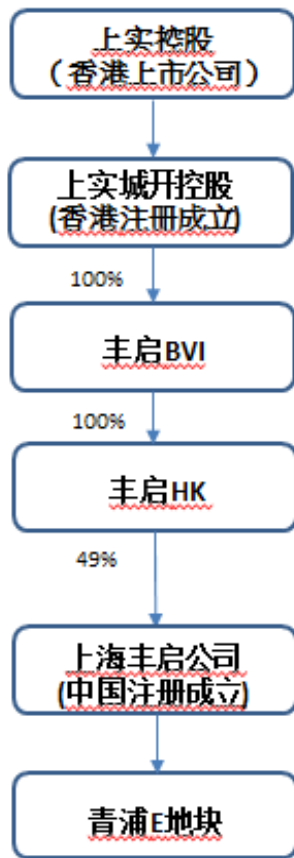
### （一）交易标的

上实城开是一家根据香港法律成立并存续的有限公司，登记号为 1088585，其注册地址为香港湾仔告士打道 39 号夏慤大厦 26 楼。上实城开是隶属于上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”，香港联交所股票编号“363”）的控股

子公司，上实城开拥有丰启（BVI）的 100%股权，

丰启（BVI）是一家根据英属维尔京群岛法律成立并存续的有限公司，登记号为 1529065，办公地址为香港湾仔告士打道 39 号夏慤大厦 26 楼。丰启(BVI)拥有上实丰启置业有限公司（以下简称“丰启香港”）的 100%股权，丰启香港拥有上海丰启置业有限公司（以下简称“上海丰启”）的 49%股权。上海丰启目前持有上海市青浦区朱家角镇 E 地块的土地使用权，负责该地块房产项目开发。

股权结构图如下：



上海丰启成立于 2008 年 8 月 27 日，由上海上实（集团）有限公司出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 100%。2009 年 7 月 30 日经上海市商务委员会沪商外资批（2009）2501 号文《市商务委关于同意港资并购上海丰启置业有限公司的批复》批准，同意上海上实（集团）有限公司将其持该公司的 100%的股权和相关的权利义务转让给注册于香港的上实丰启置业有限公司。股权并购后，该公司的注册资本由人民币 3,000 万元增加至人民币 13,046 万元。2012 年 8 月，该公司增资扩股，将注册资本由人民币 13,046 万元增加至人民币 26,624.4898 万元，新增投资人上实发展出资人民币 13,578.4898 万元，占合营公司注册资本 51%，

截止评估基准日（2013年8月31日），该公司股东情况如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	上海实业发展股份有限公司	13,578.4898	51.00%
2	上实丰启置业有限公司	13,046.0000	49.00%
合计		26,624.4898	100.00%

公司注册资本：人民币 26,624.4898 万元

公司注册地址：青浦区朱家角镇康业路 951 弄 32 号 3269 室

公司法定代表人：唐钧

公司经营范围：在上海市青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘从事住宅开发及经营。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

上海丰启目前负责开发青浦朱家角 E 地块项目，该项目地号为青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘；四至范围：北至淀山湖大道，南至绿舟路，西至绿湖路，东至复兴路；权属状况：土地使用权已取得房地产权证“沪房地青字(2009)第 004694 号”；土地性质：国有出让；土地面积：土地总面积 434,855.0 平方米；规划用途：住宅；使用年限：70 年，自 2003 年 1 月 20 日至 2073 年 1 月 19 日止；规划容积率：规划容积率为 0.5；开发程度：土地达到“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）；建筑工程尚未正式开工，仅有少量前期费用；周边环境：项目位于青浦区朱家角镇，近淀山湖和东方绿洲，环境优美。周边所开发的楼盘以低密度住宅为主，居住环境宜人，但整体基础设施及公建配套尚不完备。

上海丰启前三年资产结构及经营状况如下：

单位：万元

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 8
总资产	66,138.	70,495.	96,436.	85,350.
总负债	53,166.	57,725.	61,223.	50,148.
净资产	12,971.	12,770.	35,213.	35,202.
主营业务收入				
净利润	-48.78	-201.37	-315.72	-10.52

以上数据均摘自上海丰启公司审计报告，审计单位为上海上会会计师事务所有限公司。

## （二）交易标的的评估情况

本次交易标的的评估依据上实控股采用上海丰启股东全部权益价值的资产评估报告。以成本法对资产进行评估，经具有证券、期货从业资格的上海立信资产评估有限公司评估，上海丰启置业有限公司在评估基准日 2013 年 8 月 31 日的净资产评估值为人民币 167,337.64 万元。

评估前总资产账面值 85,350.78 万元，调整后账面值 85,350.78 万元，评估值 217,485.74 万元，评估增值 132,134.96 万元，增值率 154.81%；总负债账面值 50,148.10 万元，调整后账面值 50,148.10 万元，评估值 50,148.10 万元，无增减值；净资产账面值 35,202.68 万元，调整后账面值 35,202.68 万元，评估值 167,337.64 万元，评估增值 132,134.96 万元，增值率 375.35%。

本次评估净资产增值 132,134.96 万元，评估增值原因分析如下：

流动资产调整后账面值为 85,297.53 万元，评估值为 217,410.25 万元，评估增值 132,112.72 万元，增值率为 154.88%。流动资产增值主要原因为存货中开发成本增值，增值的主要原因是由于评估值中包含了近年来的土地增值和部分开发利润所致。

根据德勤提供的丰启(BVI)和丰启香港两家公司的 2012 年财务评估报告显示，截止至 2012 年 12 月 31 日，丰启(BVI)负债港币 151,041,966 元；截止至 2012 年 12 月 31 日，丰启香港负债港币 151,038,199 元。

截止至 2013 年 8 月 31 日，丰启(BVI)的净资产分别为人民币-18449.32 元，丰启香港的净资产为人民币-32,846.15 元。

上海丰启整体净资产评估价值为人民币 1,676,470,636.95 元，49%股权价值为人民币 821,470,612.11 元。

## 四、交易协议的主要内容

协议约定本次交易双方为上实城开控股有限公司（以下简称“买方”）和上海城投置地（香港）有限公司（以下简称“卖方”）。

买方和卖方同意，股份的购买价格总计为人民币 821,419,316.64 元。

“交割日”为 2014 年 1 月 28 日，或买方和卖方另行书面约定的原则上不晚于 2014 年 3 月 31 日的日期。

## 五、交易所涉及的其他安排

交易资金全部由城投置地（香港）出资。目前与上海丰启建立劳动关系的雇员，由上海丰启负责安排劳动关系的解除以及相关补偿。交易完成后，城投置地（香港）自行聘用雇员，无需承担原雇员的工资、社保及补偿。

## 六、交易对上市公司的影响

对丰启（BVI）的收购符合公司主业的战略发展方向、符合公司区域布局的战略发展目标。同时，收购该公司，将进一步加大置地集团土地储备规模，对于提高公司在国际市场上的品牌知名度、美誉度将产生积极作用。

## 七、收购的风险分析

青浦 E 地块位于朱家角镇，受宏观调控政策影响，房产项目去化速度较慢，导致项目收益存在一定程度的市场风险。置地集团经过多年的商品住宅项目的开发建设，已积累了一定的经验，可积极利用朱家角区域优势，打造出市场高度认同的优质产品，通过产品差异化竞争来防范市场风险。

## 八、备查文件

- 1、股份购买协议
- 2、上海丰启评估报告
- 3、上海丰启审计报告

特此公告。

上海城投控股股份有限公司董事会

二〇一三年十一月二十七日