

上海城投控股股份有限公司关于子公司 置地集团公开挂牌转让开古房地产 36%股权的公告

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：

● 交易内容：

公司全资子公司置地集团以不低于 1,054,661,498.59 元的价格通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海开古房地产开发有限公司 36%股权（含债权）。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

上海城投控股股份有限公司（以下简称“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”）拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海开古房地产开发有限公司（以下简称“开古房地产”）36%股权（含债权），挂牌价格不低于 1,054,661,498.59 元。若本次交易顺利完成，置地集团将不再持有开古房地产的股份。

（二）董事会审议情况

公司于 2021 年 10 月 28 日以通讯表决方式召开第十届董事会第十七次会议，会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过

过了《关于子公司置地集团转让开古房地产 36%股权的议案》。

二、交易标的基本情况

(一) 基本情况

企业名称：上海开古房地产开发有限公司

企业类型：其他有限责任公司

企业住所：上海市杨浦区国秀路 700 号新江湾城文化中心
202 室

注册资本：93000.0000 万人民币

法定代表人：华巍

成立日期：2010 年 08 月 25 日

营业期限至：2060 年 08 月 24 日

经营范围：房地产开发经营，物业管理，停车场（库）经营。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 股权结构

该公司成立于 2010 年 8 月，截至目前，开古房地产股东及持股比例如下表所示：

出资人	出资人类别	认缴资本 (万元)	实缴资本 (万元)	股权 比例	注册地
置地集团	国有控股	33480	33480	36%	杨浦区
上海凯勇企业管理有限公司	其他	59520	59520	64%	杨浦区
合计		93000	93000	100%	

(三) 主要财务状况

开古房地产近两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
总资产	934,458,982.13	1,185,394,120.87	1,385,827,585.69
负债	8,357,284.52	257,532,682.33	457,030,792.13
净资产	926,101,697.61	927,861,438.54	928,796,793.56

项目	2019年度	2020年度	2021年1-6月
营业收入	-	-	-
营业利润	-533,019.31	2,080,266.98	1,247,843.18
净利润	-533,784.56	1,759,740.93	935,355.02

注：上述财务数据已经符合证券法规定的会计师事务所天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（四）标的资产的账面价值和评估价值

上海东洲资产评估有限公司（符合证券法规定的资产评估公司）对开古房地产的股东全部权益进行了评估，并出具了《上海城投置地（集团）有限公司拟转让所持有的上海开古房地产开发有限公司36%股权行为涉及的上海开古房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（东洲评报字[2021]第1457号），具体如下：

1. 评估基准日：2021年6月30日
2. 评估方法：本次评估采用资产基础法
3. 评估结论：开古房地产在评估基准日的股东权益账面值为92,879.68万元，评估值209,093.08万元，评估增值116,213.40万元，增值率125.12%。

其中：总资产账面值 138,582.76 万元，评估值 254,796.18 万元，评估增值 116,213.42 万元，增值率 83.86%，负债账面值 45,703.08 万元，评估值 45,703.10 万元，增值率 0.00%。

4. 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明：流动资产账面值 131,810.81 万元，评估值为 248,024.23 万元，增值 116,213.42 万元，为存货-开发成本评估增值，主要原因为纳入评估范围的 F1-B 开发单元土地于 2008 年取得，土地出让金较低，而从土地取得时间至评估基准日，委估土地所在区域的房地产市场发生了较大的增长，故导致评估增值。

（五）交易标的涉及房地产项目情况

开古房地产负责开发位于新江湾城 F 地块中的开发单元 F1-B，为商办地块，土地面积为 23,420.9 平方米，设计总建筑面积为 151,363.00 平方米。地上建筑面积为 110,980 平方米，其中计容面积为 110,000 平方米，折合容积率为 4.7，地下建筑面积 40,383 平方米。由两幢高层建筑（分 T1 和 T2 两个塔楼）、商业裙房和地下两层组成。上述项目现已开工建设。

（六）交易标的定价

综合考虑资产评估结果及市场情况，置地集团以不低于 1,054,661,498.59 元的价格通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的开古房地产 36% 股权（含债权），意向受让方在上述挂牌底价的基础上根据上海联合产权交易所的交易规则确定交易价款。

五、本次交易的目的是以及对上市公司的影响

本次交易符合上市公司自身战略定位，为公司未来拓展、储备、开发优质项目提供充足现金流。本次交易完成后，置地集团将不再持有开古房地产的股份。

六、风险提示

由于本次交易通过公开挂牌的方式进行转让，最终交易能否成交、受让方及成交金额等均存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

七、附件

(一)《上海开古房地产开发有限公司审计报告》(天职业字[2021] 36352号)；

(二)《上海城投置地(集团)有限公司拟转让所持有的上海开古房地产开发有限公司36%股权行为涉及的上海开古房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(东洲评报字[2021]第1457号)。

特此公告。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021年10月30日