

上海城投控股股份有限公司关于子公司 置地集团转让高泰房地产 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法律责任。

重要内容提示：

公司全资子公司上海城投置地（集团）有限公司拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海高泰房地产开发有限公司 36% 股权，挂牌价格以不低于经国资评估备案的价格为基础，董事会授权经营班子具体决定。

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”）拟将其持有的上海高泰房地产开发有限公司（以下简称“高泰房地产”）36%股权以不低于经国资评估备案的价格，通过上海联合产权交易所公开挂牌转让，董事会授权经营班子具体决定高泰房地产 36%股权的最终挂牌价格。若本次交易顺利完成，置地集团将不再持有高泰房地产的股份。

（二）董事会审议情况

公司于 2022 年 10 月 8 日以通讯表决方式召开第十届董事会第二十七次会议，会议以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于子公司置地集团转让高泰房地产 36%股

权的议案》。

二、交易标的基本情况

(一) 交易标的概况

企业名称：上海高泰房地产开发有限公司

住所：上海市杨浦区国秀路700号新江湾城文化中心207室

类型：有限责任公司（中外合资）

法定代表人：RYAN BOTJER

经营范围：在上海市杨浦区新江湾城F区F3地块范围内从事商业、办公房地产的开发、建设、销售、租赁、经营、物业管理、停车场管理及相关配套服务。【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) 交易标的股权结构

高泰房地产成立于2010年9月，截止目前，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	90,000	90,000	36%	杨浦区
Springs JWNT VII Pte. Ltd.	外资	160,000	160,000	64%	新加坡
合计		250,000	250,000	100%	

高泰房地产主要负责杨浦区新江湾城F3地块的开发、建设和经营。新江湾城F3地块位于杨浦区新江湾城F区的西北部，东至江湾城路，南临民府路，西至淞沪路，北至生

态湿地公园。新江湾城 F3 项目标准为国际甲级标准园区办公楼，主体建筑物为 10 幢办公楼。

（三）交易标的主要财务信息

众华会计师事务所（特殊普通合伙）（符合证券法规定的会计师事务所）对高泰房地产的财务报表进行了审计，并出具了专项审计报告，报告文号众会字（2022）第 07760 号，审计机构发表了标准无保留审计意见。高泰房地产最近一年又一期的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 6 月 30 日
总资产	457,424.52	430,929.37
负债	212,461.95	181,719.92
净资产	244,962.57	249,209.45

项目	2021 年度	2022 年 1-6 月
营业收入	33,679.81	18,382.61
营业利润	7,680.34	6,075.45
净利润	7,253.91	4,246.88

三、交易标的评估、定价情况

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）对高泰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高泰房地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海高泰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 [2022] 第 1539 号), 该评估报告已经国有资产监督管理部门备案。具体如下:

1. 评估基准日: 2022 年 6 月 30 日
2. 评估方法: 采用收益法和资产基础法, 评估报告结论依据资产基础法的评估结果。
3. 评估结论: 高泰房地产在评估基准日的股东权益账面值为 249,209.45 万元, 评估值为 465,824.78 万元, 评估增值为 216,615.33 万元, 增值率为 86.92%。

其中: 总资产账面值 430,929.37 万元, 评估值 647,544.70 万元, 评估增值 216,615.33 万元, 增值率 50.27%。负债账面值 181,719.92 万元, 评估值 181,719.92 万元, 评估无增减值。

置地集团所占高泰房地产的 36%股权对应的评估价值为 167,696.92 万元。

四、交易标的股权转让的目的及对公司的影响

本次置地集团持有的高泰房地产 36%股权转让实施后, 将有助于确保公司收益、提高公司资金利用率, 同时为公司未来拓展、储备、开发优质项目提供充足现金流。

五、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。

六、附件

(一)《上海高泰房地产开发有限公司 2022 年 1-6 月、2021 年度及 2020 年度财务报表及审计报告》(众会字(2022)第 07760 号)

(二)《上海城投置地(集团)有限公司拟转让所持有的上海高泰房地产开发有限公司 36%股权行为涉及的上海高泰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[2022]第 1539 号)

特此公告。

上海城投控股股份有限公司董事会

2022 年 10 月 10 日