

中国城市资源投资有限公司

# 企业推介

*Corporate Presentation*

2006年10月25日



A stylized map of China and Southeast Asia. The landmasses are colored in shades of yellow and orange, while the surrounding oceans are light blue. Two large, thick red arrows originate from the Southeast Asian region and point towards the Chinese mainland. The Chinese characters '中国' (China) are written in orange on the Chinese mainland.

中国

第一家

以城市投资证券化模式在中国投资发展，  
于香港主板上市之投资公司

自从**2002**年以来，在香港上市的第一家  
公司型的投资基金



# 免责声明

本文件乃以草稿形式编制，其中所载之数据有待更改、进一步核证、更新及完成。本文件并不构成亦非任何出售或发行中国城市资源投资有限公司（下或称“本公司”）招股文件所述的证券的要约或邀请或广告的一部分，或游说购买或认购本公司招股文件所述证券之要约，亦并非于要约、游说或出售可能属非法的司法权区出售或认购任何该等证券。任何出售或发行本公司招股文件所述证券的要约，或游说购买或认购本文件所述证券的要约，仅将会根据香港公司条例第342C条的条文于香港公司注册处登记的最终售股章程所载的资料而作出，而该等数据或会与本文件所载者有所差异。就任何目的而言，均不得依赖本文件所载的数据或依赖其完备性。本文件并非任何法律承担，亦并非就公开发售及配售提呈或据此作出任何要约或邀请。

## 机密

本文件仅发给若干指定人士，以评估投资者于配售的利益，故不得向本文件原应发给的人士以外的人士刊发、重新印制、派发、传阅或送达。



- ➔ 上市概览
- ➔ 市场概览
- ➔ 公司简介
- ➔ 投资模式
- ➔ 管理层介绍



# 上市概览

---





# 发行概览

## 发行人

中国城市资源投资有限公司

## 上市地点

香港联合交易所主板

## 发行规模

[ 150,000,000股股份 ]

## 保荐人

群益亚洲证券有限公司  
丰盛融资源有限公司

## 配售价格范围

[ 1元/股 ]

## 承销商

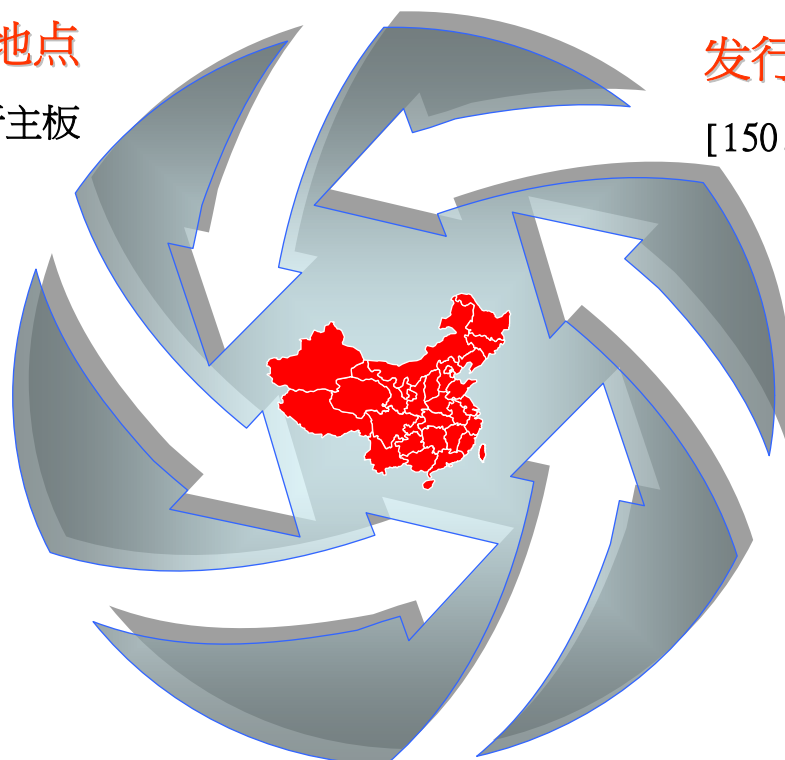
国泰君安证券(香港)  
光大证券(香港)  
京华山一证卷(香港)  
群益证券(香港)  
台湾工业银行(香港)

## 募资款项用途

投资于有关中国城市化的项目或公司

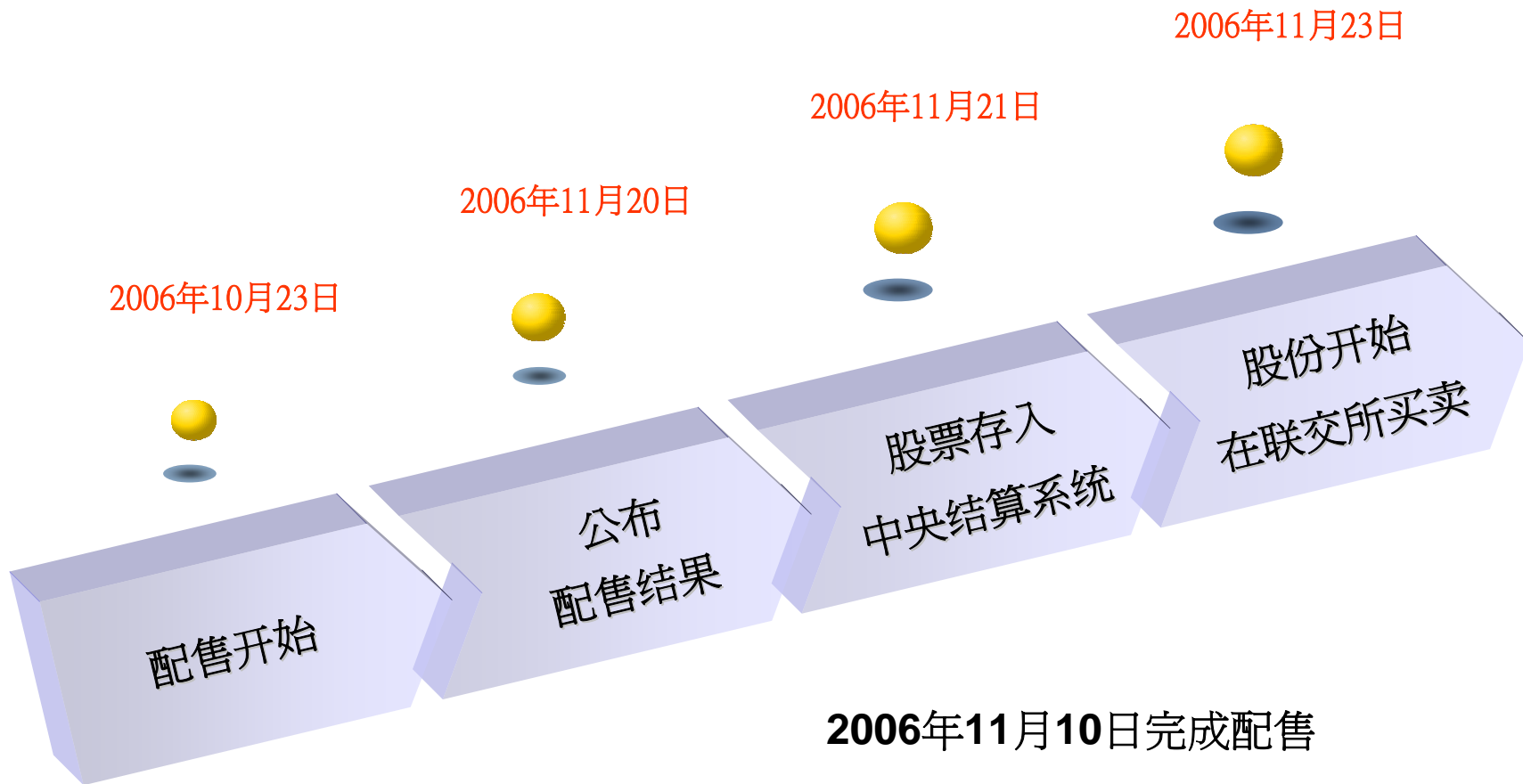
## 超额配售

发行规模的15%





# 上市时间表



# 市场概览

---





# 中国城市化发展潜力巨大

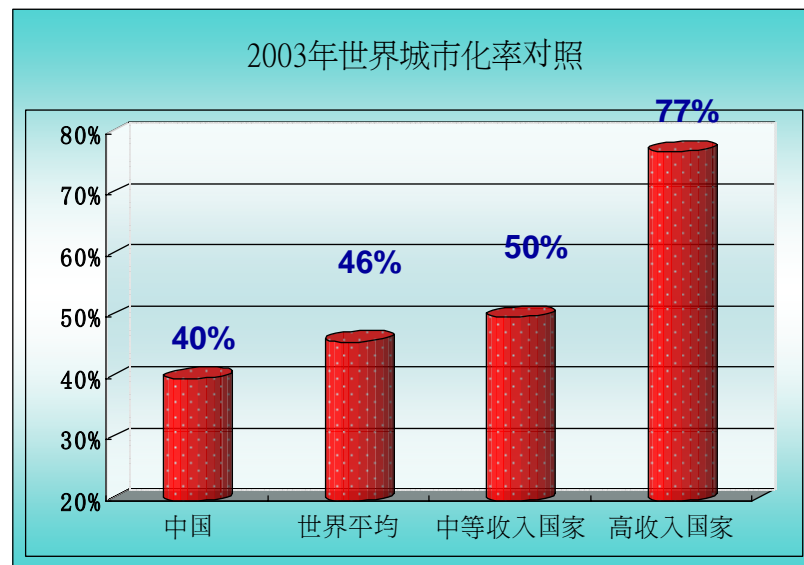
@ 在未来15年内

- ✓ 中国的城区人口将增加2.5亿，中国城市化率将以年均1%的速率增长，进入从40%到60%的加速扩张阶段
- ✓ 中国经济将持续高速增长、人们住房需求不断提升，同时购买力也不断增强，



@ 带动城市化进程的大力发展：

- ✓ 中国需要新建相当于30至40个广州现时规模的大城市
- ✓ 未来10年世界上一半的建筑工程将在中国展开



数据来源：世界银行

# 中国房地产已到阶段性调整时期 中国的城市资源急需优化配置



- 中国城市资源投资，已从简单的产业投资，向国际资本，证券资本，金融资本发展。
- 中国城市资源投资公司就是因应中国城市化未来需求而成立的！
- 未来，无论是中国的房地产投资，还是城市资源的各类投资，更依赖于证券资本、和金融资本的投资。



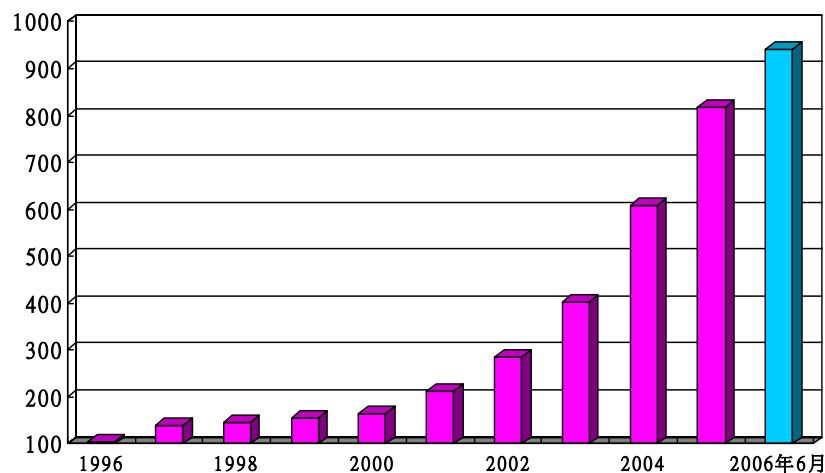
# 人民币升值效应

截至2006年9月底，中国有9789亿美元的外汇储备，早已超过日本跃居世界第一，以及随着中国经济不断增长及良好预期，为人民币升值提供了基础。

我们预计，到2007年底，美元对人民币汇率为1:7.5, 而到2008年，这一数字有可能更高。

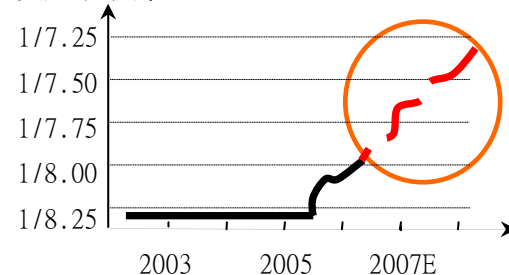
## 中国外汇储备

美元(十億)



## 人民币汇率预测

美元/人民币





## 我们的投资策略

- ✓ 目的：整合资源，利用优势。
- ✓ 项目：好中选优，稳中选优。
- ✓ 做法：化整为散，自由进出。
- ✓ 轻松进入市场，创造稳定回报！



## 中国城市资源投资有限公司

### 定位

以证券化模式，致力于中国  
城市化领域的发展

### 致力于

打造一个国际金融资本与中  
国城市化资本相结合的平台

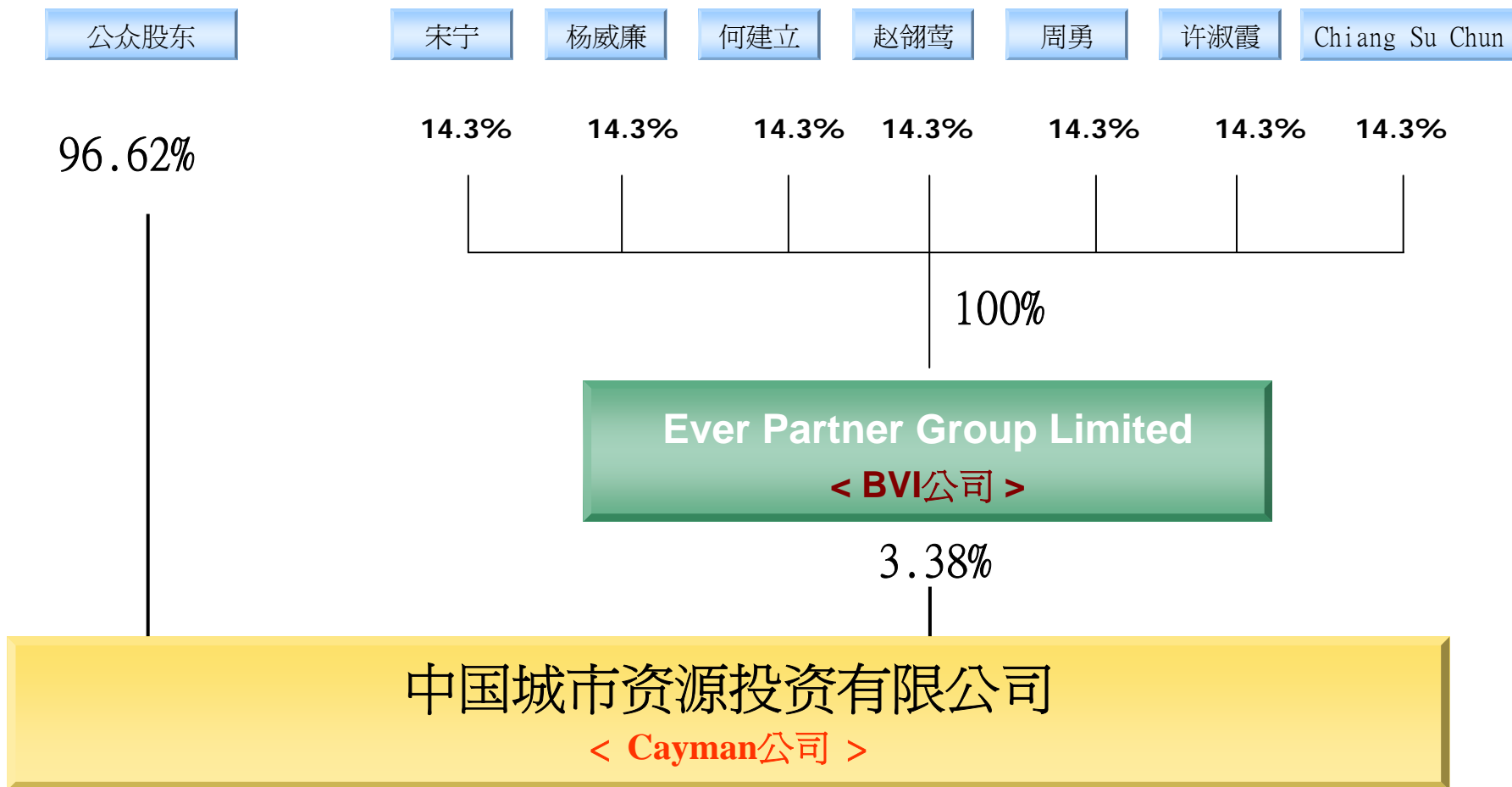
# 公司简介

---





# 股东架构





# 强劲的发行人背景及卓越的顾问团队

我们的国内的发起人及顾问团队，主要集中于长江三角洲，珠江三角洲及渤海湾地区一线城市，同时也分布于南昌、成都、重庆等潜力城市，在中国城市化领域具有较强影响力的、且取得杰出成就的人士。

## 主要发起人

何建立先生  
(董事长)

**Kinetic  
Holding  
Company**

周勇先生  
广州TUT本日  
公司董事长

宋宁女士  
(总经理)



赵翎莺女士  
副董事长

上海市城市建  
设综合开发有  
限公司

查加智先生  
(董事长)



丁健陶先生  
(董事长)

南昌凯利集团有限公司)

杨威廉先生  
(董事长)



## 强有力的顾问团队

杨慎先生  
前建设部副部长，  
中国房地产协会前会长

李柏溪女士  
(局长)



聂梅生女士  
(会长)

中国水资源协会资深理事





## 合作伙伴 (1)

J.A.O. Design International

Architects & Planners Limited

美國龍安建築規劃設計顧問有限公司

1984年成立于纽约，是由美籍华人、前美国纽约城市规划局长、国际著名建筑规划专家饶及人先生发起设立，在中国有超过10年的丰富经验，总部设立北京，并于上海、香港设有分公司，具有超过1000个的成功案例。饶先生积极参与了中国21世纪城市远景规划的政策方针的讨论，在国家政策形势的发展方面具有深刻的洞察力，并其有较大的影响力。



所取得的荣誉：

- ✓ 2004年12月，美国龙安公司被推举为“中国建筑二十大品牌影响力规划设计事务所”之一。
- ✓ 2006年1月，龙安公司获得“影响中国公建十大设计单位”的称号
- ✓ 龙安所设计的苏州建设银行大厦，获得“商业经典建筑”头衔。



### 上海中房置业股份有限公司

上海中房置业股份有限公司成立于1999年9月，公司的注册资本为6亿元人民币，总资产36亿元人民币。公司以房地产投资与开发经营为主营业务，成功开发多个著名楼盘，其中，漓江山水花园获建设部第四届国际住宅产业展览会创新楼盘奖、第三届上海市优秀住宅金奖，并正在创建国家康居示范居住小区；良辰美景公寓被上海市住宅发展局评为“四高”小区；目前国内最大的美式木结构别墅区——美林别墅占地 11.5 万平方米共 109 幢，在 2004 年中国别墅节上荣获“2004 中国十大特色别墅金奖”，在 2004 年度 CIHAF 中国住交会·上海地区“名人、名企、名盘”推介活动上荣获“上海房地产优秀别墅”称号。公司目前拥有超过12500亩的土地储备，可建面积超过370万平方米，主要分布在上海。

所取得的荣誉：

- 2004、2005年连续被评为上海房地产开发企业50强第25和20位（同时期上海拥有6000余家房地产企业）；
- 具有国家建设部认定的一级房地产开发资质；
- 被中国人民银行评定为3A资信等级；
- 公司开发的楼盘累获国家和上海市荣誉称号，如公司开发的某花园2001年被建设部评为“创建国家康居工程”，2003年被评为“上海市优秀住宅”金奖；2004年某别墅荣获“2004中国十大特色别墅金奖”和“上海房地产优秀别墅”称号。

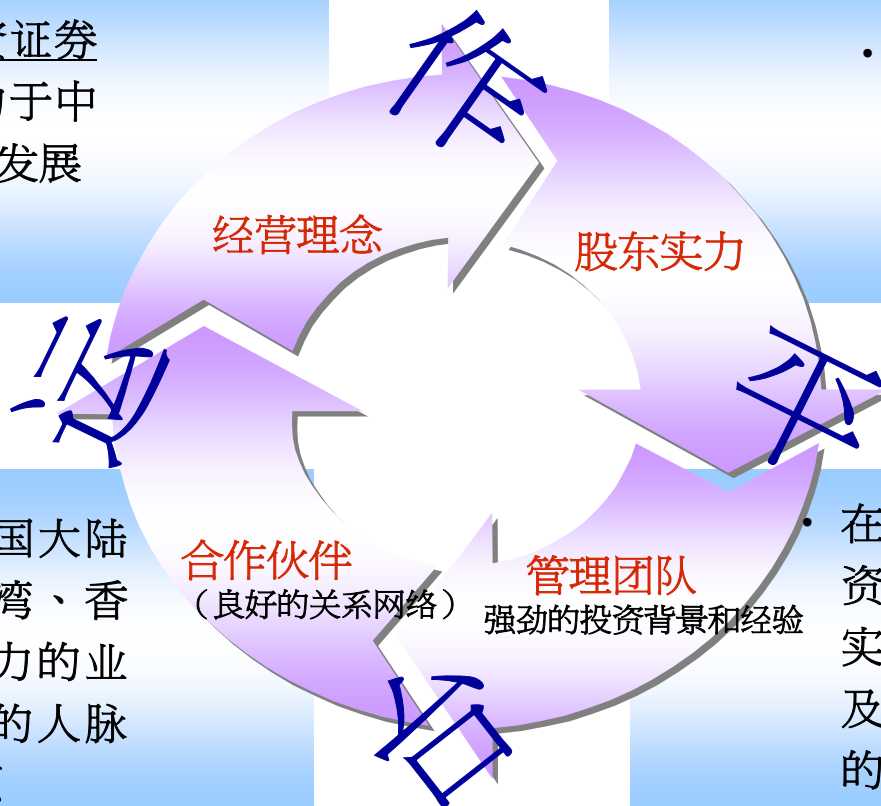




# 竞争优势

- 以城市投资证券化模式致力于中国城市化的发展

- 在中国、美国、欧洲城市化领域具有影响力的个人/企业



- 为美、欧、中国大陆各大城市及台湾、香港、具有影响力的业家，具有广泛的人脉关系与市场资源

- 在城市化领域、金融投资与财务领域具有丰富实践经验的专业人士，及在商界取得卓越成绩的国际知名人士

# 投资模式及备投项目

---

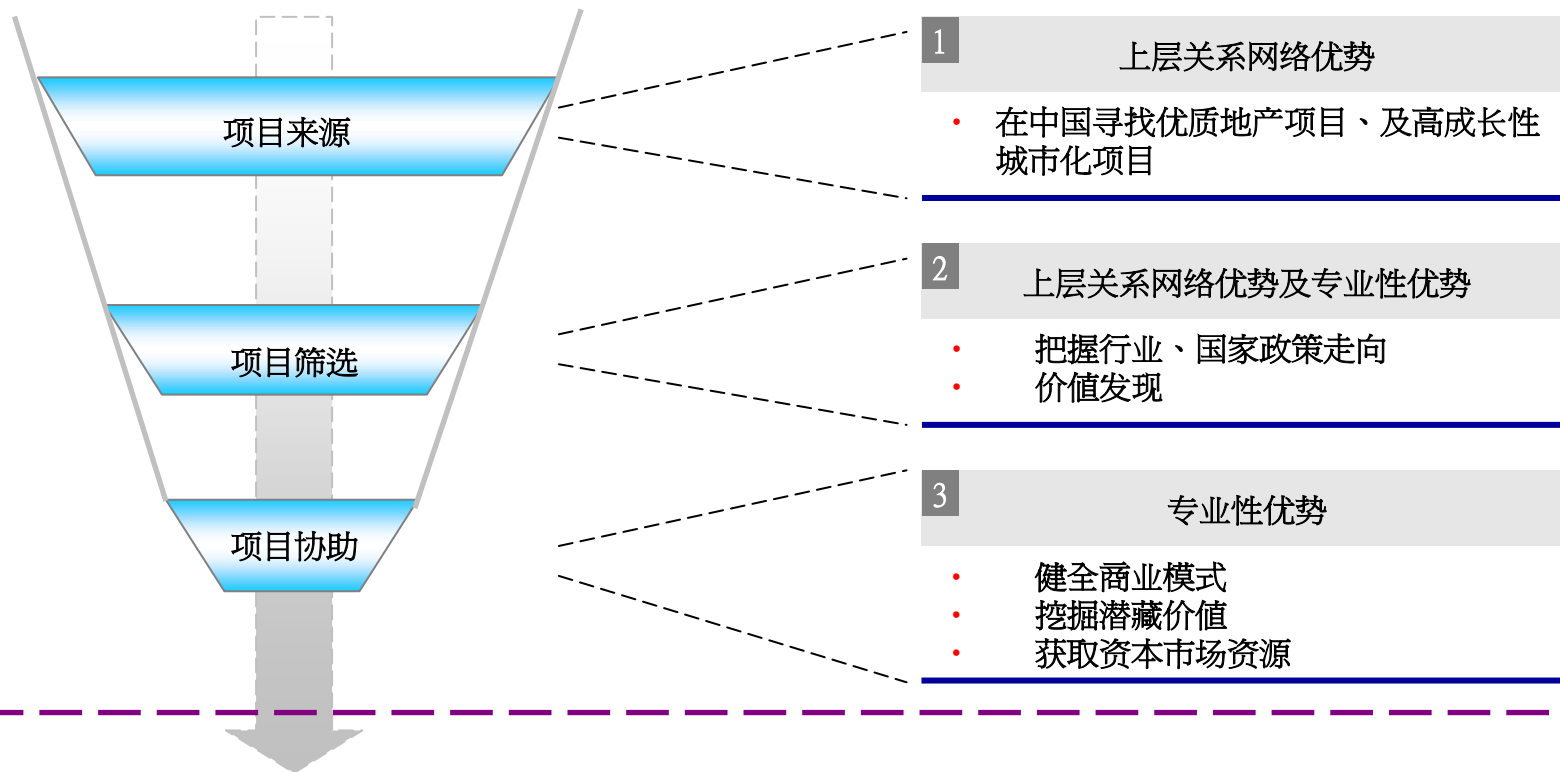




# 投资操作原理及其意义

(左右结合)

## 操作原理



## 意义



- ✓ 资本增值及股息
- ✓ 共享中国城市化高速发展带来的历史机遇
- ✓ 人民币升值效应



# 预期投资目标

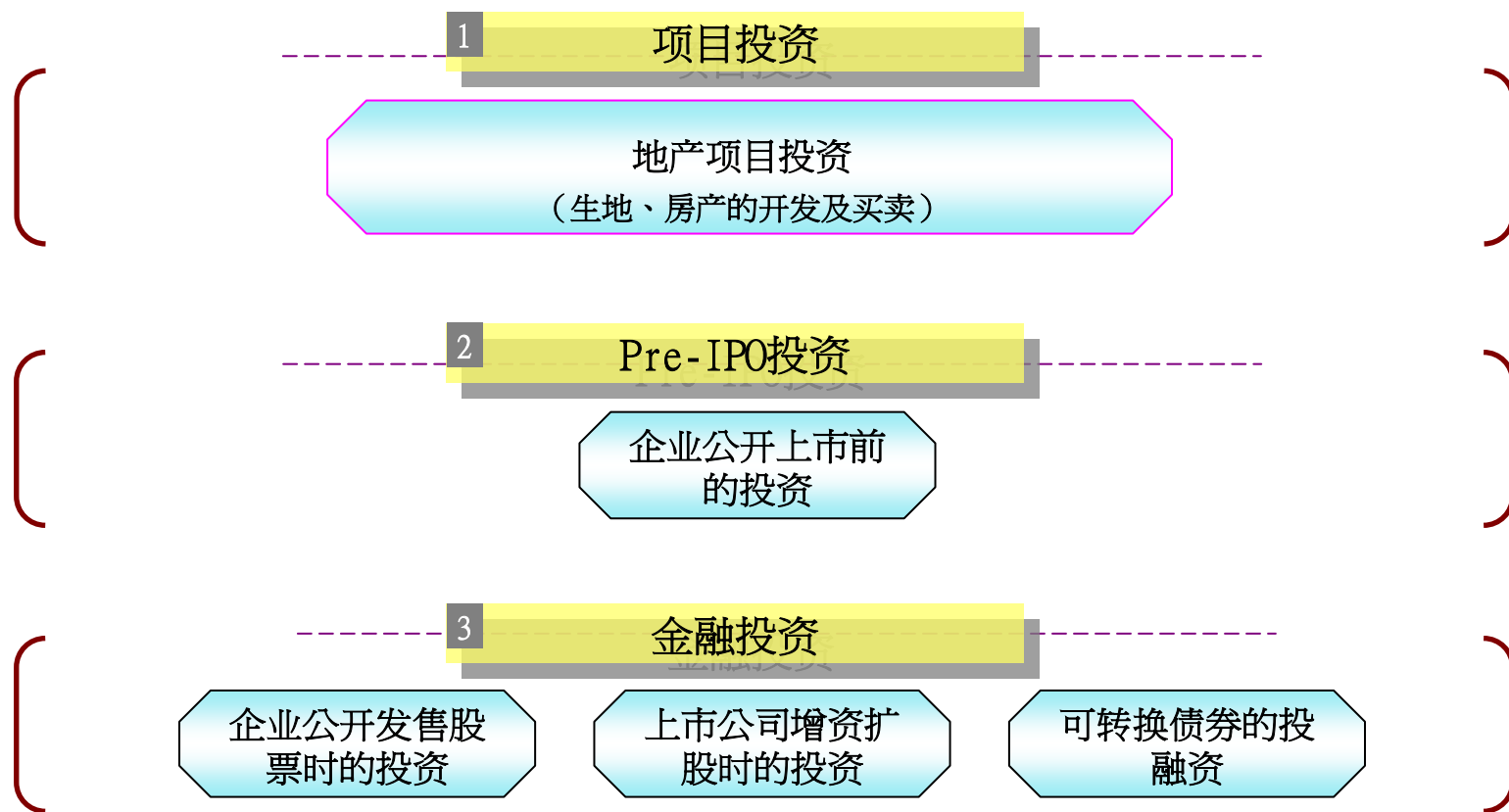
## 投资目标

- ✓ 有关中国城市化建筑及开发项目的范畴的投资，例如针对从事城市规划、土地使用开发、房地产、公共设施、城市服务及城市文化产业…等上述相关工商行业的任何上市或非上市公司；
- ✓ 有中短期获利能力的项目的投资，如上述各行业有潜力于短期内上市或已经从监管机构获得首次公开发行批准的公司所发行的股本证券、信托、互惠基金及债务工具等。



# 投资方式

针对于中国城市化项目，投资方式因项目所处阶段不同而有所不同，具体如下所示：



# 管理层介绍

---





## 吴子惠(执行董事)

吴先生于一九六五年在McPherson College考获理学士学位及于一九七四年在Clark University考获工商管理硕士学位。

八十年代初，吴先生为香港美国银行投资组合经理兼投资顾问，负责管理私人客户基金，所管理基金逾250,000,000美元。一九九零年至二零零零年期间，吴先生为香港力宝证券集团董事兼投资顾问，致力于在联交所主板及创业板的企业融资及证券投资项目。一九九六年至二零零零年期间，吴先生出任力宝投资管理有限公司（「力宝投资管理」）投资及顾问委员会(Investment and Advisory Committee)委员，主要参与审阅投资组合及投资决策。于一九九九年，吴先生更获委任为力宝投资管理的董事。力宝投资管理主要管理第三方企业公积金，涉及资产净值约40,000,000至60,000,000美元。二零零零年至二零零二年期间，吴先生为群益证券（香港）集团（其总部设于台湾的证券行）的执行董事。其后吴先生曾为多间基金管理及投资顾问机构之独立高级投资顾问，包括出任默建事财务管理有限公司（一家就投资、保险、银行、税务及其它企业服务范畴向个别及公司客户提供财务服务的独立财务顾问公司）的行政总裁及第一亚洲金融集团（「第一亚洲」）的执行董事。吴先生于提供全面服务方面积逾丰富经验，同时在企业融资、资产管理、直接创业基金及项目融资服务方面掌握丰富专业知识。吴先生曾为纽约证券分析员协会会员(1975)及现为香港证券专业学会会员及委员会成员。吴先生为根据证券及期货条例可进行受规管活动（就证券提供意见、证券交易及就企业融资提供意见）的持牌人士。吴先生亦为中国证券业协会成员，合资格在中国进行受规管活动（就企业融资及证券提供意见及提供资产管理）。



## 严中伶 (执行董事)

严中伶先生拥有超过15年的国际资本市场经验，曾在纽约、香港及台北担任分析员及基金经理，管过美国/亚洲高科技基金, 亚洲基金, 亚洲可转债基金, 台湾基金及亚太投资组合，于香港安泰投资管理(Aetna), 洛希尔资产管理(Rothschild)和 日盛嘉富国际 (JS Cresvale)工作期间，严先生取得对大中华区市场的深厚认识。严先生为福轩资产管理(AssetTaiwan)创办人，为台湾高资产个人投资者提供国际投资组合管理服务。

严先生在基金管理方面有广泛的经验，包括共同基金, 退休金, 保险投资组合和机构法人委托的账户管理，他在安泰和洛希尔任职期间，也同时提供投资顾问服务予台湾的光华投信及中国的中大基金管理公司(中信集团旗下的一员)。严先生曾多次为中国证监会所邀请，担任基金管理公司领导的讲师，为其进行证券分析及投资组合管理的训练。

严先生持有美国水牛城纽约州立大学工商管理硕士及纽约大学理学硕士学位。



*Thank You*

谢谢！