

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 363)

進一步公告

(1) 關連及須予披露的交易

上海實業發展股份有限公司
收購上海上投控股有限公司 100% 股權

及

(2) 延遲寄發通函

茲提述本公司日期為二零一五年四月二十八日的公告，內容有關（其中包括）上實發展收購上投控股 100% 股權。

本公告乃本公司根據《上市規則》第 14.36 條作出。

補充協議

於二零一五年五月十五日，上實發展與上海上實訂立補充協議，以修訂上投控股股權轉讓協議及上投控股業績補償協議，包括（其中包括）上投控股收購事項的最終代價及上海上實根據上投控股業績補償協議向上實發展提供的溢利保證。

延遲寄發通函

如該公告所載，一份載有（其中包括）上投控股收購事項詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議，召開股東特別大會通告以及《上市規則》要求的其他資料的通函於二零一五年五月二十二日或之前寄發予股東。由於本公司需要更多時間落實通函內的資料，預計寄發通函日期將延遲至二零一五年六月一日或之前。

茲提述上海實業控股有限公司（「本公司」）日期為二零一五年四月二十八日的公告，內容有關（其中包括）上海實業發展股份有限公司收購上海上投控股有限公司 100% 股權（「該公告」）。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所定義者具有相同涵義。

本公告乃本公司根據《上市規則》第 14.36 條作出。

補充協議

於二零一五年五月十五日，上實發展與上海上實訂立一份補充協議（「補充協議」），以修訂上投控股股權轉讓協議及上投控股業績補償協議的若干條款。

修訂上投控股股權轉讓協議

誠如該公告所披露，上海上實同意出售而上實發展同意購買上投控股之 100% 股權，代價為人民幣 3,400,000,000 元（相等於約 4,248,938,000 港元）。該代價乃參考獨立估值師的評估而釐定，最終須由上海國資委確認。在訂立上投控股股權轉讓協議時已預定雙方將會簽署補充協議以確認最終代價。

根據補充協議，雙方確定，上投控股收購事項的最終代價為人民幣 3,432,702,989.61 元（相等於約 4,289,806,000 港元）（「最終代價」），為上海東洲資產評估有限公司（「獨立估值師」）所評估上投控股的最終評估公允值，並獲上海國資委確認。

該公告披露，上實發展將動用上實發展股份發行的部分所得款項，用於支付上投控股收購事項的代價人民幣 3,400,000,000 元（相等於約 4,248,938,000 港元）。由於最終代價為人民幣 3,432,702,989.61 元（相等於約 4,289,806,000 港元），上實發展將自其本身內部資源支付差價人民幣 32,702,989.61 元（相等於約 40,869,000 港元）。

修訂上投控股業績補償協議

誠如該公告所披露，待下列所有事件發生後：

- (i) 上投控股收購事項已告完成；及
- (ii) 上投控股未能實現記載於獨立估值師的評估報告中對二零一五年至二零一七年上投控股的預測歸屬於母公司淨利潤合計數。

上海上實須向上實發展以現金支付業績補償，補償計算如下：

業績補償款 = 二零一五年至二零一七年上投控股預期的累計歸屬於母公司淨利潤 - 二零一五年至二零一七年上投控股實際實現的累計歸屬於母公司淨利潤。

根據補充協議，雙方確認根據獨立估值師評估上投控股的評估公允值的最終估值報告，確認協商的業績目標（二零一五年至二零一七年上投控股的預測歸屬於母公司淨利潤合計）為人民幣 73,124,860,000 元（相等於約 91,383,229,000 港元）。

上實發展和上海上實亦於補充協議確認，業績補償以不超過上投控股收購事項的最終代價人民幣 3,432,702,989.61 元（相等於約 4,289,806,000 港元）為限。

除上文所述者外，上投控股股權轉讓協議或上投控股業績補償協議並無其他重大變動。

董事認為，補充協議乃按正常商業條款訂立，且補充協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於補充協議中擁有重大權益，亦毋須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

根據《上市規則》的盈利預測規定

上實發展已委託獨立估值師對上投控股及其七間附屬公司各自的估值進行公允值預測（有關詳情載於該公告內），作為釐定上投控股收購事項最終代價的基準。

獨立估值師主要依賴折現現金流量方法釐定上投控股的附屬公司上海新世紀 100% 股權估值的預測公允值為人民幣 69,000,000 元（相等於約 86,228,000 港元）。

因此，獨立估值師編製的上海新世紀的估值報告（「**估值報告**」）構成上市規則第 14.61 條項下的盈利預測。因此，本公司就此須遵守《上市規則》第 14.60A 條及第 14.62 條項下有關盈利預測的規定。

估值假設

估值報告所依據的主要假設（包括商業假設）如下：

- 上海新世紀股份有公開市場；
- 上海新世紀的資產會及根據相關數據及信息將會繼續使用；
- 以上海新世紀現有資產、資源為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去；
- 除特別說明外，估值報告沒有對上海新世紀即使存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜影響評估價值的非正常因素作出考慮；

- 中國現行的有關法律、政策或宏觀經濟無重大變化，或上海新世紀所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變動；
- 上海新世紀的適用稅率無重大變化，信貸政策、利率及匯率基本穩定；
- 估值報告所載為上海新世紀根據估值基準日有效的價格標準及價值體系的市場價值；
- 上海新世紀提供的業務合同、營業執照、章程、簽署的協議、審計報告、財務資料及其他資料是真實及有效的；
- 上海新世紀目前及未來經營班子會和將會盡職，不會出現影響上海新世紀發展及收益的任何重大違規事項，並繼續保持現有經營管理模式持續經營上海新世紀；
- 上海新世紀訂立的合同屬有效，並能得到執行；
- 評估是基於現有市場情況對未來的合理預測，不考慮今後市場會發生不可預測的重大變化及波動，如政治動亂、經濟危機及惡性通貨膨脹；及
- 依據評估中的各種收入、相關價格及成本是依據上海新世紀提供的歷史數據為基礎。

確認

德勤·關黃陳方會計師行（「**德勤**」）作為本公司的核數師，已檢查估值報告所依據的折現未來估計現金流量的計量。

德勤已向董事作出報告，內容為有關就估值報告所載由獨立估值師對上海新世紀 100% 股權估值根據上述假設編製折現未來估計現金流量的計算。董事對上述假設全權負責，而德勤進行的工作並不包括對假設的合理性或有效性進行任何評估。

董事確認，上海新世紀的股東股權估值乃經其適當及審慎查詢後作出。

德勤根據《上市規則》第 14.62(2)條所發出日期為二零一五年五月十五日的報告及董事會根據《上市規則》第 14.62(3)條所發出的函件已向聯交所遞交，內文分別載於本公告附錄一及附錄二。

專家及同意書

在本公告作出陳述的專家資格如下：

名稱	資格
上海東洲資產評估有限公司	經上實發展委聘對於二零一五年三月三十一日上投控股及其七家附屬公司 100% 股權估值進行公平值估計的獨立估值師，其於中國成立，提供中介諮詢及評估服務
德勤	執業會計師

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立估值師及德勤各自為獨立於本集團及其關連人士的第三方。於本公告日期，獨立估值師或德勤均無於本集團任何成員公司持有任何權益，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利（不論是否可依法強制執行）。

獨立估值師及德勤已各自就本公告的刊發及以本公告所示的形式及內容載有其名稱、陳述及引述其名稱（包括其資格）出具同意書，且迄今並無撤回其同意書。

延遲寄發通函

如該公告所載，一份載有（其中包括）上投控股收購事項詳情、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議，召開股東特別大會通告以及《上市規則》要求的其他資料的通函於二零一五年五月二十二日或之前寄發予股東。由於本公司需要更多時間落實通函內的資料，預計寄發通函日期將延遲至二零一五年六月一日或之前。

就本公告而言，在適當的情況下已採用 1.00 港元兌人民幣 0.8002 元的匯率，僅供參考，並不表示任何金額已經、可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零一五年五月十五日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

王偉先生、周杰先生、陸申先生、周軍先生及徐波先生

獨立非執行董事：

羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生

附錄一 – 本公司核數師之報告

與上海新世紀房產服務有限公司股權之估值有關之折現未來估計現金流計算之會計師報告

致上海實業控股有限公司列位董事

吾等已審查折現未來估計現金流之計算，而上海東洲資產評估有限公司乃據此於二零一五年五月十日編製上海新世紀房產服務有限公司（「上海新世紀」）全部股權於二零一五年三月三十一日的估值（「估值」）。上海新世紀為於中華人民共和國成立的公司，主要從事物業管理、房產中介、諮詢、車庫經營及會務服務。基於折現未來估計現金流的估值根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第 14.61 條被視為盈利預測，而估值的參考內容載於有關上海實業控股有限公司（「貴公司」）就上海實業發展股份有限公司收購上海上投控股有限公司（上海新世紀為其 75% 擁有附屬公司）100% 股權於二零一五年五月十五日刊發的公告（「該公告」）。

董事對折現未來估計現金流之責任

貴公司董事負責根據董事所釐定及載於該公告的基準及假設（「該等假設」）編製折現未來估計現金流。該責任包括進行與編製折現未來估計現金流以供估值相關之適當程序及採納適當之編製基準，以及作出在有關情況下屬合理之估計。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據《上市規則》第 14.62(2) 條之規定，對編製估值所依據之折現未來估計現金流之計算是否準確發表意見，並僅向閣下（作為整體）報告，且不作任何其他用途。吾等不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第 3000 號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵從道德操守，並計劃及進行核證委聘工作，以取得對折現未來估計現金流之計算是否與該等假設貫徹一致的合理核證。吾等之工作並不構成對上海新世紀權益之任何估值。

由於估值與折現未來估計現金流有關，故於編製時並無採納 貴公司之會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動性質屬假定的假設，該等事件及行動可能會亦可能不會發生，故未能按與過往業績相同之方式予以確認及核實。即使所預期之事件及行動會發生，實際結果仍很可能與估值有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、審議或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據上述各項，吾等認為，就計算而言，折現未來估計現金流在所有重大方面均已根據該等假設妥為編製。

此致

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一五年五月十五日

附錄二 - 董事會函件

香港聯合交易所有限公司
上市科
香港中環港景街 1 號
國際金融中心一期 11 樓

敬啟者：

關連及須予披露的交易 - 上海實業發展股份有限公司收購上海上投控股有限公司 100% 股權

茲提述上海實業控股有限公司（「本公司」）日期為二零一五年四月二十八日及二零一五年五月十五日內容有關上實發展收購上投控股 100% 股權的公告（「該等公告」）。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該等公告所定義者具有相同涵義。

吾等已審閱及討論估值報告，其構成上投控股收購事項最終代價之釐定基準。吾等注意到，計算上海新世紀 100% 股權估值的估計公平值所用方法被視為《上市規則》第 14.61 條項下之盈利預測。根據《上市規則》第 14.62 條，吾等已委聘德勤·關黃陳方會計師行作為本公司核數師，按照香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第 3000 號「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」檢查估值報告計算在數學上之準確性。

基於上文所述，吾等確認估值報告所載上海新世紀 100% 股權估值的估計公平值乃經適當及審慎查詢後作出。

此致

代表董事會
上海實業控股有限公司

周杰
執行董事、行政總裁及副董事長
謹啟

二零一五年五月十五日