

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

有關

上海實業發展股份有限公司 收購上海龍創智能系統有限公司61.48%股權 的關連交易的盈利預測

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內容有關上海實業發展股份有限公司收購上海龍創智能系統有限公司61.48%股權的公告（「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。

獨立估值師上海東洲資產評估有限公司（「獨立估值師」）獲上實發展委聘，對龍創 100% 股權估值進行公平值估計從而構成龍創交易代價之釐定基準，其主要倚賴折現現金流量法以釐定龍創 100% 股權估值的估計公平值為人民幣 728,000,000 元（相當於約 909,773,000 港元）。

因此，獨立估值師編製的估值報告（「估值報告」）構成《上市規則》第 14.61 條項下之盈利預測。本公告因此須遵守《上市規則》第 14.60A 條及 14.62 條項下有關盈利預測之規定。

估值假設

估值報告所依據的主要假設（包括商業假設）如下：

- 龍創股份有公開市場；
- 龍創及其附屬公司（統稱「目標集團」）的資產會及根據相關數據及信息將會繼續使用；

- 以目標集團現有資產、資源條件為基礎，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，估值報告沒有對目標集團即使存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式等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，或目標集團所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變動；
- 目標集團的適用稅率無重大變化，信貸政策、利率及匯率基本穩定。目標集團繼續評為高新技術企業，所得稅為 15%；
- 估值不考慮通貨膨脹因素的影響；
- 目標集團提供的業務合同、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；
- 目標集團目前及未來經營班子會及將會盡職，不會出現影響目標集團發展及收益實現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目標集團；
- 目標集團訂立的合同屬有效，並能得到執行；
- 評估是基於現有的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目標集團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及折現未來估計現金流量的計量。

德勤已向董事作出報告，內容為有關估值報告所載由獨立估值師對龍創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該等假設之合理性或有效性進行任何評估。

董事確認，龍創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	獲上實發展委聘對於二零一五年三月三十一日龍創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（不論是否依法執行）。

獨立估值師及德勤已各自就本公告的發佈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。

就本公告而言，在適當的情況下已採用1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，本公司之董事會成員包括：

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、吳家璋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生

附錄一 – 本公司核數師之報告

與上海龍創智能系統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龍創節能系統股份有限公司（「龍創」）全部股權於二零一五年三月三十一日的估值（「估值」）。龍創為於中華人民共和國成立的公司，連同其附屬公司主要從事建築設備運營節能的銷售、設計、採購和應用服務，以及提供高端住宅、酒店的智能化應用解決方案。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條被視為盈利預測將會載於有關上海實業控股有限公司（「貴公司」）就上海實業發展有限公司收購龍創61.48%股權於二零一五年五月十五日刊發的公告（「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等公告的基準及假設（「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，以合理保證折現未來估計現金流之計算是否與該等假設貫徹一致。吾等之工作並不構成對龍創權益之任何估值。

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任何會計政策。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

二零一五年五月十五日

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：

關連交易 - 上海實業發展股份有限公司收購上海龍創智能系統有限公司 61.48%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龍創61.48%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。

吾等已審閱及討論上海東洲資產評估有限公司編製的估值報告（「估值報告」），其構成龍創交易代價之釐定基準。吾等注意到，計算龍創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」檢查估值報告計算之準確性。

基於上文所述，吾等確認估值報告所載龍創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