

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。



(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：363)

關連交易

收購一家資產管理公司 及 一項物業權益

該等收購事項

董事會欣然宣佈：

- (1) 於二零一七年十二月八日，上投控股（上實發展的全資附屬公司。上實發展為本公司的非全資附屬公司，於上海證券交易所上市）與賣方甲（上實集團的全資附屬公司）訂立上投商管股權轉讓協議，據此，賣方甲已同意出售而上投控股已同意收購上投商管股權，相當於上投商管的 80% 股權；及
- (2) 於二零一七年十二月十三日，紹興上投置業（上實發展的附屬公司）與賣方乙（上實集團的全資附屬公司）訂立物業權益收購協議，據此，賣方乙已同意出售而紹興上投置業已同意收購 E1B 項目地塊的物業權益及相關權益，包括 E1B 項目地塊的土地使用權及地上建成名為華城大廈的建築物。

《上市規則》之涵義

由於賣方甲和賣方乙均為本公司主要股東上實集團的聯繫人，因此賣方甲和賣方乙均為本公司的關連人士。由於上投商管收購事項按《上市規則》第 14A 章計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，上投商管收購事項構成本公司一項關連交易，但獲全面豁免遵守《上市規則》第 14A 章的申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。然而，由於該等收購事項按《上市規則》第 14A 章合併計算的若干適用百分比率超過 0.1% 但低於 5%，該等收購事項合共構成本公司一項關連交易，須遵守《上市規則》第 14A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

該等收購事項

董事會欣然宣佈，(a) 於二零一七年十二月八日，上投控股（上實發展的全資附屬公司。上實發展為本公司的非全資附屬公司，於上海證券交易所上市）與賣方甲（上實集團的全資附屬公司）就上投商管收購事項訂立股權轉讓協議；及 (b) 於二零一七年十二月十三日，紹興上投置業（上實發展的附屬公司）與賣方乙（上實集團的全資附屬公司）就物業權益收購事項訂立物業權益收購協議。

該等轉讓協議

I. 上投商管股權轉讓協議

日期

二零一七年十二月八日

訂約方

- (1) 上投控股（上實發展（為本公司的非全資附屬公司）的全資附屬公司），作為買方；
及
- (2) 賣方甲（上實集團的全資附屬公司），作為賣方。

所收購之資產

根據上投商管收購事項收購的資產為上投商管股權，相當於上投商管的 80% 股權。

上投商管於中國成立，其主要業務為投融資合作、商業辦公及綜合體規劃分析、招商管理及智慧運營。於本公告日期，其由賣方甲與上海創乾分別擁有 80% 及 20%。

代價及支付條款

上投商管收購事項的代價為人民幣 13,720,000 元，須於上投商管股權轉讓協議簽署後 10 個工作日內由上投控股以現金支付予賣方甲。

上投商管收購事項的代價乃由上投控股與賣方甲參考由獨立估值師以收益法對上投商管於二零一七年六月三十日之股東全部權益的市值評估為人民幣 17,150,000 元，按公平原則磋商後釐定。估值為以收益法估算之上投商管經營性資產及非經營性資產價值的總和。估值來自上投商管於二零一七年六月三十日之估計未來貼現現金流量約人民幣 7,410,000 元及非經營性項目的賬面淨值約人民幣 9,740,000 元。

完成

上投商管收購事項將於上投商管股權轉讓協議簽署後 10 個工作日內完成。上投商管收購事項完成後，上投商管將成為上投控股的附屬公司。

II. 物業權益收購協議

日期

二零一七年十二月十三日

訂約方

- (1) 紹興上投置業（上實發展的附屬公司），作為買方；及
- (2) 賣方乙（上實集團的全資附屬公司），作為賣方。

所收購之資產

根據物業權益收購事項收購的資產為物業權益，即 E1B 項目地塊的物業權益及相關權益，包括 E1B 項目地塊的土地使用權及地上建成名為華城大廈的建築物。

E1B 項目地塊位於浙江省紹興市袍江工業區，華城大廈土地面積為 13,110 平方米，總建築面積為 33,211.44 平方米，其中辦公用房建築面積為 21,272.20 平方米及商業用房建築面積為 4,524.92 平方米。華城大廈為辦公及商業用途，有關用途的使用權期限至二零四四年十二月四日屆滿。華城大廈已通過工程竣工驗收備案。

代價及支付條款

物業權益收購事項的代價為人民幣 187,000,000 元。

物業權益收購事項代價由紹興上投置業按照下列時間表支付予賣方乙：

- (i) 於簽署物業權益收購協議後，物業權益收購事項的部分代價人民幣24,816,000元，與賣方乙尚欠紹興上投置業的工程款人民幣24,816,000元抵消；及
- (ii) 物業權益收購事項的代價餘額人民幣162,184,000元，須於物業權益收購協議簽署後5個工作日內以現金支付。

物業權益收購事項的代價乃由紹興上投置業與賣方乙參考 (i) 獨立估值師於二零一七年八月三十一日以市場比較法就華城大廈之估值和地上土地使用權估計為人民幣 187,000,000 元（不含稅項）；及 (ii) 相關工程款，按公平原則磋商後釐定。

完成

物業權益收購事項將於中國相關房地產登記部門批准物業權益收購協議項下的轉讓當日完成。

上投商管及物業權益之財務資料

賣方甲收購上投商管股本權益的原始成本為人民幣 8,000,000 元，即賣方甲出資上投商管的註冊資本。

上投商管於二零一七年六月三十日的經審核綜合資產淨額約為人民幣 14,694,000 元。

上投商管截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的經審核財務資料概要如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零一七年
	二零一五年	二零一六年	六月三十日止
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅及非經常項目前之淨利潤	3,381	1,264	1,642
除稅及非經常項目後之淨利潤	2,524	938	1,232

賣方乙收購物業權益的原始成本包括土地轉讓款和前期開發工程款合共人民幣 22,281,200 元。為避免疑義，有關原始成本不包括 E1B 項目地塊的後期開發工程款。請同時見本公告「上投商管及物業權益之財務資料」本節下述物業權益之估值。

根據獨立估值師以市場法作出的評估，截至二零一七年八月三十一日的華城大廈及地上土地使用權之估值為人民幣 187,000,000 元（不含稅項）。

本公司、上投控股及紹興上投置業之資料

本公司主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

上投控股主要從事投資及投資管理、產業投資、高科技產業投資、資產管理、資產經營、業務管理諮詢及投資諮詢。該公司為本公司的非全資附屬公司上實發展之全資附屬公司。

紹興上投置業主要從事房地產開發及經營；建築裝潢材料（除危險化學品）的批發及零售。該公司為上實發展之附屬公司。

賣方甲及賣方乙之資料

賣方甲為一家於中國註冊成立的公司，其主要業務為資產管理、股權投資及管理、投資及投資管理。賣方甲由本公司主要股東上實集團全資擁有。

賣方乙為一家於中國註冊成立的公司，其主要從事投資及投資管理、各類商品房綜合開發、房產銷售、租賃、諮詢及管理、建設前期工程、及建材與設備經營，以及園林綠化。賣方乙由上實集團全資擁有。

進行該等收購事項之理由及裨益

該等收購事項符合本集團的發展戰略，使公司資源集中，優化資源分配，從而強化上實發展的業務及提升物業管理質素。預期上實發展進一步通過開發智能物業應用解決方案相關的服務平台，將可增強其盈利能力。

此外，紹興上投置業（即為物業權益收購事項的買方）及上海建廈於二零一二年一月訂立一項物業發展協議（經補充協議修訂及補充），據此，上海建廈委托紹興上投置業代其持有及開發 E1B 項目地塊。其後，上海建廈於物業發展協議項下的所有利和義務轉移至賣方乙，而紹興上投置業代賣方乙繼續持有及開發 E1B 項目地塊。由於 E1B 項目地塊之開發項目截至二零一七年八月已完成，上實發展希望藉此機會向賣方乙收購物業權益以進一步加強其房地產業務，增加租金收入，從而將使本集團受益，分享未來資本增值潛力。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等收購事項的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

《上市規則》之涵義

由於賣方甲和賣方乙均為本公司主要股東上實集團的聯繫人，因此賣方甲和賣方乙均為本公司的關連人士。由於上投商管收購事項按《上市規則》第 14A 章計算的所有適用百分比率均低於 0.1%，上投商管收購事項構成本公司一項關連交易，但獲全面豁免遵守《上市規則》第 14A 章的申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。然而，由於該等收購事項按《上市規則》第 14A 章合併計算的若干適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，該等收購事項合共構成本公司一項關連交易，須遵守《上市規則》第 14A 章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

概無董事於該等轉讓協議中擁有任何重大權益，且概無董事須就董事會通過的批准該等轉讓協議的決議案放棄投票。然而，王偉先生、周軍先生及徐波先生，其亦為上實集團之董事，自願就批准該等收購事項之董事會決議案放棄投票。

《上市規則》項下之盈利預測規定

獨立估值師已獲上投控股及賣方甲共同委聘對上投商管股東全部權益的市值進行評估，該估值構成釐定上投商管收購事項之代價的其中一項基準。

獨立估值師以收益法對上投商管於二零一七年六月三十日之股東全部權益的市值評估為人民幣 17,150,000 元。估值為以收益法評估之上投商管經營性資產及非經營性資產價值的總和。估值來自上投商管於二零一七年六月三十日之估計未來貼現現金流量約人民幣 7,410,000 元及非經營性項目的賬面淨值約人民幣 9,740,000 元。

因此，獨立估值師就上投商管股東全部權益的市值編製的估值報告，根據《上市規則》第 14.61 條構成盈利預測。因此，本公告須遵守《上市規則》第 14.60A 及 14.62 條有關盈利預測的規定。

估值假設

估值報告依據的主要假設（包括商業假設）如下：

- 該等資產的現行市值以評估基準日的中國有效價格為依據；
- 中國現行適用法律、法規、政策和宏觀經濟狀況無重大變化；
- 目前的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- 概無不可預測和不可抗力因素造成的任何重大不利影響；
- 業務可持續經營；
- 業務經營者是負責的，且管理層有能力擔當其職務；
- 除非另有說明，公司完全遵守所有適用的法律法規；
- 未來將採取的會計政策將和編寫估值報告時所採用的會計政策在所有重要方面基本一致；
- 在現有的管理方式及管理水平的基礎上，經營範圍及方式與目前方向保持一致；
- 利率、匯率及稅率保持基準日時的情況不變，或者其任何變化不足以影響評估結論；
- 作出預測時不考慮通脹、不可抗力或無法預測的突發事件；
- 在正常的生產經營條件下能獲得的正常收益，不考慮非正常經營狀況；

- 不考慮任何自然災害（包括戰爭）出現的非常損失；
- 營業收入及成本費用將在預測期內均衡發生；第一個預測期為二零一七年七月一日至十二月三十一日，第二個預測期為二零一八年一月一日至十二月三十一日（依此類推）；
- 僅對二零一八年至二零二二年五年期間的營業收入、成本及費用等進行預測，自第六年後各年的收益保持在第五年的水平上；
- 收入取得方式和信用政策保持不變，不會遇到重大的款項回收問題；
- 經營狀況與盈利能力不因股權轉讓事宜而發生變化；
- 收益預測期內所產生的盈利全部分配；
- 就長寧八八項目而言，管理層能夠完成辦公室租用率考核指標，相關資產管理服務合同及協議繼續履行，且合作期限屆滿後能重新簽訂協議；
- 管理層及獨立估值師製定的盈利預測是建立在管理層提供的數據及資料的基礎上作出的；及
- 上投商管的安全運營現金為營運費用的一個月付現支出金額。

確認

德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師，其已檢查基於估值報告的估計未來貼現現金流量的計算方式。

德勤•關黃陳方會計師行已向董事報告估值報告所載獨立估值師根據上述假設編製的上投商管股東全部權益之市值的估計未來貼現現金流量的計算方式，董事對上述假設承擔全部責任，而德勤•關黃陳方會計師行進行的工作不構成對該等假設的合理性及有效性的任何評估。

董事確認，上投商管股東全部權益之市值評估乃經適當審慎查詢後作出。

根據《上市規則》第 14.62(2)條由德勤•關黃陳方會計師行發出日期為二零一七年十二月十三日之報告及根據《上市規則》第 14.62(3)條的董事會函件，已提交予聯交所，其全文分別載於本公告附錄一及附錄二。

專家及同意

於本公告作出陳述的專家之資格如下：

名稱	資格
上海申威資產評估有限公司	獨立估值師
德勤•關黃陳方會計師行	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•關黃陳方會計師行均為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士。於本公告日期，獨立估值師及德勤•關黃陳方會計師行均無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的任何權利（不論是否可依法強制行使）。

獨立估值師及德勤•關黃陳方會計師行均已就本公告的刊發及各自按本公告的形式及內容載有其名稱、陳述及提述其名稱（包括資格）而發出（且並無撤回）書面同意。

釋義

除另有註明者外，下列詞彙在本公告中具有以下涵義：

「該等收購事項」	上投商管收購事項及物業權益收購事項的統稱
「聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」	均具有《上市規則》賦予該詞的涵義
「董事會」	本公司董事會
「工作日」	香港及中國的銀行營業為一般公眾人士辦理業務的日子（不包括星期六或星期日）
「本公司」	上海實業控股有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市
「董事」	本公司董事
「E1B 項目地塊」	項目地塊位於浙江省紹興市袍江工業區。
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣

「香港」	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「獨立估值師」	上海申威資產評估有限公司，為獲上投控股及賣方甲共同委聘出具估值報告的獨立專業估值師
「《上市規則》」	香港聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業權益」	E1B 項目地塊的物業權益及相關權益，包括 E1B 項目地塊的土地使用權及地上建成名為華城大廈的建築物
「物業權益收購事項」	根據物業權益收購協議收購物業權益
「物業權益收購協議」	紹興上投置業與賣方乙於二零一七年十二月十三日就物業權益收購事項訂立的買賣協議
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「賣方甲」	上海上投資本管理有限公司，於中國成立的公司，於本公告日期為上實集團的全資附屬公司
「賣方乙」	上海市上投房地產投資有限公司，於中國成立的公司，於本公告日期為上實集團的全資附屬公司
「上海創乾」	上海創乾投資諮詢合伙企業（有限合夥），於中國成立的公司，於本公告日期持有上投商管的 20% 股權
「上投控股」	上海上投控股有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期為上實發展的全資附屬公司
「上海建廈」	上海建廈投資發展有限公司，於中國成立的公司
「紹興上投置業」	紹興上投置業發展有限公司，於中國成立的公司，於本公告日期由上實發展持有 96.42% 權益及由上海建廈持有 3.58% 權益

「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，根據中國法律成立的股份有限公司，於上海證券交易所上市（股份代號：600748），於本公告日期為本公司的非全資附屬公司
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「上投商管」	上海上投商管資產管理有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期由賣方甲與上海創乾分別持有 80% 及 20%
「上投商管收購事項」	根據上投商管股權轉讓協議收購上投商管股權
「上投商管股權」	上投商管的 80% 股權
「上投商管股權轉讓協議」	上投控股與賣方甲於二零一七年十二月八日就上投商管收購事項訂立的上海市產權交易合同
「該等轉讓協議」	上投商管股權轉讓協議和物業權益收購協議的統稱
「估值報告」	獨立估值師就上投商管於二零一七年六月三十日之股東全部權益之市值編製日期為二零一七年九月二十五日之估值報告
「%」	百分比

承董事會命
上海實業控股有限公司
公司秘書
余富熙

香港，二零一七年十二月十三日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

王偉先生、周軍先生、徐波先生及許瞻先生

獨立非執行董事：

吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生及袁天凡先生

附錄一 - 本公司核數師報告

有關評估上海上投商管資產管理有限公司之股權的估計未來貼現現金流的獨立鑑證報告

致上海實業控股有限公司董事

吾等已審查上海申威資產評估有限公司所編製日期為二零一七年九月二十五日有關根據上海上投商管資產管理有限公司（「上投商管」）於二零一七年六月三十日的股權之估值（「估值」）計算估計日後貼現現金流量。上投商管是一家於中華人民共和國成立的公司，其主要從事投融資合作、商業辦公及綜合體規劃分析、招商管理及智慧運營。根據估計未來貼現現金流作出的估值被視作香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《上市規則》」）第 14.61 條項下的盈利預測，並將載於上海實業控股有限公司（「貴公司」）將予就上海上投控股有限公司（貴公司的間接非全資附屬公司）收購上投商管 80% 股權刊發日期為二零一七年十二月十三日之公告（「該公告」）。

董事就估計未來貼現現金流的責任

貴公司董事負責根據董事釐定及該公告所載的基準及假設（「假設」）編製估計未來貼現現金流。有關責任包括進行有關編製估值的估計未來貼現現金流之合適程序，並應用適當的編製基準；以及在有關情況下作出合理估計。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈「國際職業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，乃根據誠信、客觀、專業勝任能力及應有關注、保密及專業行為的基本原則訂立。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第 1 號「進行財務報表審核和審閱的機構適用的品質控制，以及其他查證和相關服務受聘」，因此設有一個全面的品質控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準和適用法律和監管規定的成文政策程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為按《上市規則》第 14.62(2) 條所規定就根據估值估計未來貼現現金流的算術準確性表達意見，僅向貴公司報告而不作其他用途。吾等概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第 3000 號（經修訂）「審計及審閱過往財務資料以外的核證委聘」以執行吾等的工作。有關準則規定吾等須遵照道德規範，並規劃及履行核證委聘，以合理確定就計算方法而言是否已根據假設妥為編製估計未來貼現現金流。吾等

的工作主要僅為向貴公司管理層作出查詢，考慮所根據的估計未來貼現現金流的分析及假設以及檢查匯編估計日後貼現現金流的算術準確性。吾等的工作並不構成上投商管的任何估值。

由於估值與估計未來貼現現金流有關，故在編製時並無採納貴公司的會計政策。有關假設包括有關無法按與過往業績相同的方式確定及核證且不一定發生的未來事項及管理行動的假設。即使預計發生有關事項及行動，實際業績仍然很可能與估值有所不同，並可能出現重大差異。因此，吾等並無就假設的合理性及有效性審閱、考慮或進行任何工作，亦不會就有關事宜發表任何意見。

意見

根據上文所述，吾等認為，根據假設，估計未來貼現現金流就計算方法而言在各重大方面已妥善編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年十二月十三日

附錄二 - 董事會函件

二零一七年十二月十三日

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

敬啟者：

關連交易 - 收購一家資產管理公司及一項物業權益

茲提述上海實業控股有限公司（「本公司」）日期為二零一七年十二月十三日，有關收購一家資產管理公司及一項物業權益的公告（「該公告」）。除文義另有所指外，該公告所界定詞彙用於本函件時具有相同涵義。

吾等已審閱及討論估值報告，該報告構成釐定上投商管收購事項代價基準之一。吾等注意到，上投商管股東全部權益的市值評估所使用的方法，根據《上市規則》第 14.61 條被視為盈利預測。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的香港鑑證工作準則第 3000 號（修訂本）「除歷史財務資料的審核或審閱以外的鑑證工作」檢查估值報告計算的算術準確性。

基於上文所述，吾等確認，估值報告所載上投商管股東全部權益的市值的評估乃經適當審慎查詢後作出。

代表董事會
上海實業控股有限公司
執行董事兼副行政總裁
許瞻
謹啟