

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)

(1) 須予披露的交易

配售上海實業發展股份有限公司新股份，導致視作出售

包括

關連交易

向一名關連人士配售上海實業發展股份有限公司新股份

及

(2) 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

(3) 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

配售上實發展新股份，導致視作出售

於二零一五年四月二十八日，本公司於上海證券交易所上市之非全資附屬公司上實發展訂立有關上實發展股份發行的上實發展股份認購合同，上實發展同意發行合計512,820,512股以人民幣計值的普通股，佔上實發展現時已發行股份總數約47.34%，及經擴大後的上實發展已發行股份總數約32.13%。上實發展股份發行將導致本公司於上實發展之股權合計由63.65%攤薄至43.20%，因而導致上市規則而言之視作出售。於上實發展股份發行完成後，上實發展將繼續為本公司的附屬公司及併入本集團賬目內。上實發展股份發行包括：

1. 關連交易 - 第一上實發展股份發行；
2. 第二上實發展股份發行；及
3. 其他上實發展股份發行。

第一上實發展股份發行

於二零一五年四月二十八日，上實發展與上投資產訂立第一上實發展股份認購合同，據此，上實發展同意發行，而上投資產同意認購上實發展新股份 I，佔上實發展現時已發行股份總數約 7.89%，及經擴大後的上實發展已發行股份總數約 5.35%，發行價為每股人民幣 11.70 元（相等於約 14.62 港元），代價為人民幣 999,999,994.50 元（相等於約 1,249,688,000 港元）。代價須由上投資產以現金支付予上實發展。

第二上實發展股份發行

於二零一五年四月二十八日，上實發展與曹文龍訂立第二上實發展股份認購合同，據此，上實發展同意發行，而曹文龍同意認購上實發展新股份 II，佔上實發展現時已發行股份總數約 1.85%，及經擴大後的上實發展已發行股份總數約 1.25%，發行價為每股人民幣 11.70 元（相等於約 14.62 港元），代價為人民幣 234,000,000 元（相等於約 292,427,000 港元）。

代價須由曹文龍以部分曹龍創出售股份及部分現金支付予上實發展。

曹龍創出售股份的價值乃經參考龍創股東權益後釐定，由獨立估值師以盈利預測基礎評估龍創股權為約人民幣 728,000,000 元（相等於約 909,773,000 港元）之估值範圍內，最終須由上海國資委確認。

代價餘額須以現金支付，代價餘額為上實發展新股份 II 的代價與曹龍創出售股份價值之差額。

其他上實發展股份發行

於二零一五年四月二十八日，上實發展及其他承配人訂立其他上實發展股份認購合同，據此，上實發展同意發行而其他承配人同意認購上實發展新股份 III，佔上實發展已發行股份總數約 37.60%，及經擴大後的上實發展已發行股份總數約 25.52%，發行價為每股人民幣 11.70 元（相等於約 14.62 港元），代價為人民幣 4,765,999,995.90 元（相等於約 5,956,011,000 港元），代價將由其他承配人以現金支付予上實發展。

上實發展收購上投控股 100%股權

於二零一五年四月二十八日，上實發展與上海上實訂立上投控股股權轉讓協議，據此，上海上實同意出售，而上實發展同意購買上投控股 100%權益，代價為人民幣 3,400,000,000 元（相等於約 4,248,938,000 港元）。代價將以來自上實發展股份發行募集的資金，由上實發展支付予上海上實。

上實發展收購龍創 61.48%股權

於二零一五年四月二十八日，上實發展與其他龍創股東訂立龍創股份轉讓協議，據此，其他龍創股東同意出售而上實發展同意購買龍創 42.35%權益，代價為人民幣 308,343,783 元（相等於約 385,334,000 港元）。代價將由上實發展從上實發展股份發行募集資金支付予其他龍創股東。

根據第二上實發展股份認購合同，作為由曹文龍向上實發展支付上實發展新股份 II 代價的一部分代價由，曹文龍同意轉讓 19.13%龍創股權予上實發展。

《上市規則》涵義

配售上實發展新股份，導致視作出售

根據《上市規則》第 14.22 條，第一上實發展股份發行、第二上實發展股份發行及其他上實發展股份發行將合計並視為一項交易。

上實發展股份發行將導致本公司於上實發展之股權合計由 63.65%攤薄至 43.20%，根據《上市規則》第 14.29 條的規定，因而導致視作出售。於上實發展股份發行後，上實發展將繼續為本公司的附屬公司及併入本集團賬目內。由於一個或以上有關視作出售的適用百分比率超過 5%但概無超過 25%，因上實發展股份發行導致視作出售構成本公司之須予披露的交易，須遵守《上市規則》第 14 章之申報及公佈規定。

上實發展股份發行包括第一上實發展股份發行，其涉及向上投資產配售上實發展新股份 I。上實集團為本公司控股股東，因此上實集團為本公司的關連人士。上實集團對上海上實（間接持有上投資產 100% 股權）行使國有股東職權。上投資產因此為上實集團的聯繫人，並為本公司的關連人士。

因此，第一上實發展股份發行構成本公司之關連交易。由於一個或以上有關第一上實發展股份發行的適用百分比率超過 0.1% 但概無超過 5%，第一上實發展股份發行獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵照《上市規則》第 14A 章項下申報及公告之規定。

上實發展收購上投控股 100% 股權

由於一個或以上有關上投控股收購事項的適用百分比率超過 5% 但概無超過 25%，根據《上市規則》第 14 章之申報及公佈規定，上投控股收購事項構成本公司之須予披露的交易。

上實集團實益擁有本公司已發行股本約 57.70%，因此，上實集團為本公司的關連人士。上海上實為上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權。因此，上海上實為上實集團之聯繫人，並為本公司之關連人士。因此，根據上規則第 14A 章，上投控股收購事項構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

上實發展收購龍創 61.48% 股權

根據《上市規則》第 14.22 條，上實發展根據第二上實發展股份認購合同收購曹龍創出售股份，而上實發展根據龍創股份轉讓協議向其他龍創股東收購其他龍創出售股份將予累計，由於兩份協議均涉及轉讓龍創股份，因為被視為一項交易。由於概無適用百分比率超過 5%，龍創交易（合計）並不構成本公司之一項須予披露的交易。

上實集團為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。上實集團對上海上實（間接持有上實創投 100% 股權）行使國有股東職權，。因此，上實創投為上實集團之聯繫人。上實創投持有於龍創交易前 13.02% 龍創股權，因此為龍創之主要股東。因此，根據上規則第 14A.28 條，龍創交易構成本公司之關連交易。由於一個或以上有關龍創交易（合計）的適用百分比率超過 0.1% 但概無超過 5%，龍創交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵照《上市規則》第 14A 章項下申報及公告之規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已成立，就上投控股收購事項向獨立股東提供意見；本公司已委任法國巴黎證券（亞洲）有限公司為獨立財務顧問，就上投控股收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於該等交易須待下文第 1 及第 2 節「先決條件」所述先決條件獲達成後，方可落實，故該等交易可能會或不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

1. 配售上實發展新股份，導致視作出售

於二零一五年四月二十八日，本公司於上海證券交易所上市之非全資附屬公司上實發展訂立有關上實發展股份發行的上實發展股份認購合同，上實發展同意發行合計 512,820,512 股以人民幣計值的普通股，佔上實發展現時已發行股份總數約 47.34%，及經擴大後的上實發展已發行股份總數約 32.13%。

上實發展股份發行將導致本公司於上實發展之股權合計由 63.65% 攤薄至 43.20%，因而導致上市規則而言之視作出售。於上實發展股份發行完成後，上實發展將繼續為本公司的附屬公司及併入本集團賬目內。

上實發展股份發行包括：

1. 關連交易 - 第一上實發展股份發行；
2. 第二上實發展股份發行；及
3. 其他上實發展股份發行。

根據上實發展於二零一四年十二月三十一日之經審核擁有人應佔權益人民幣 4,782,631,000 元（相等於約 5,976,795,000 港元），以及本集團於上實發展之股權在完成上實發展股份發行後由 63.65% 攤薄至 43.20%，預期本集團將以權益交易處理上實發展股份發行。本集團應佔上實發展之擁有人應佔權益之權益變動之間的增加 1,800,000,000 港元將於其他儲備中列賬。

I. 第一上實發展股份認購合同

日期

二零一五年四月二十八日

訂約方

發行人：上實發展
認購方：上投資產

（有關訂約方之描述請見本公告「5. 一般資料」一節。）

標的事項

上實發展向上投資產發行及配發以人民幣計值的 85,470,085 股上實發展普通股，發行價為每股人民幣 11.70 元（相等於約 14.62 港元）。

代價

上實發展新股份 I 之代價為人民幣 999,999,994.50 元（相等於約 1,249,688,000 港元），乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考上實發展股份於定價基準日前二十個交易日之平均價格，最終由上實發展股東批准為準。

該代價由上投資產於上實發展及保薦機構收到付款通知後五個工作日內以現金支付代價餘額至保薦機構之銀行賬戶，經驗資及扣除相關費用後將劃入至上實發展之指定銀行賬戶。

先決條件

第一上實發展股份發行完成乃取決於若干條件，其中包括：

- (i) 上實發展董事會批准上實發展股份發行；
- (ii) 上實發展股東批准上實發展股份發行；及
- (iii) 相關中國審批機關發出有關上實發展股份發行的所需批准。

完成

交易將於第一上實發展股份發行於相關中國審批機關辦理登記後完成。

II. 第二上實發展股份認購合同

日期

二零一五年四月二十八日

訂約方

發行方：上實發展

認購方：曹文龍

（有關訂約方之描述請見本公告「5. 一般資料」一節。）

標的事項

上實發展以每股人民幣 11.70 元（相等於約 14.62 港元）的發行價發行及配發以人民幣計值的上實發展 20,000,000 股普通股予曹文龍。

代價

上實發展新股份 II 之代價為人民幣 234,000,000 元（相等於約 292,427,000 港元），乃由訂約雙方按公平原則磋商並參考上實發展股份於定價基準日前二十個交易日的均價釐定，最終以上實發展股東批准為準。

曹文龍須付予上實發展之代價部分以曹龍創出售股份償付及部分以現金償付。

曹龍創出售股份之價值乃參照由獨立估值師以盈利預測基礎評估龍創股東權益為人民幣 728,000,000 元（相等於約 909,773,000 港元）之估值範圍內，（更多詳情請見「4. 根據《上市規則》的盈利預測規定」一節），最終以上海國資委批准為準。代價餘額，即上實發展新股份 II 代價與曹龍創出售股份價值之差額將以現金繳付。

（有關龍創之描述請見本公告「5. 一般資料」一節。）

曹文龍須促使龍創於收到上實發展及保薦機構通知後五個工作日內向相關中國政府機關根據第二上實發展股份認購合同完成辦理曹龍創出售股份轉讓登記。

該現金代價部分將由曹文龍按以下方式繳付：

- (i) 須於第二上實發展股份認購合同訂立當日繳付人民幣 500,000 元（相等於約 624,844 港元）之按金至保薦機構之指定銀行賬戶；及
- (ii) 須於上實發展及保薦機構收到付款通知後五個工作日內以現金支付現金代價餘額（已扣除拖欠按金之利息費用）至保薦機構之銀行賬戶，經驗資及扣除相關費用後劃入上實發展之專項銀行賬戶。

先決條件

第二上實發展股份發行完成乃取決於若干條件，其中包括：

- (i) 上實發展董事會批准上實發展股份發行；
- (ii) 上實發展股東批准上實發展股份發行；及
- (iii) 相關中國審批機關發出所有就上實發展股份發行所需之批准。

完成

交易將於相關中國審批機關辦理曹文龍的曹龍創出售股份轉讓予上實發展的變更登記後完成。

III. 其他上實發展股份認購合同

日期

二零一五年四月二十八日

訂約方

發行方：上實發展

其他上實發展股份發行合同之認購方：

1. 上銀基金管理有限公司
2. 君證（上海）股權投資基金合夥企業（有限合夥）
3. 中信證券股份有限公司
4. 上海達甄資產管理中心（有限合夥）
5. 中國長城資產管理公司
6. 北京藍巨農業產業投資基金管理中心（有限合夥）
7. 北京中融鼎新投資管理有限公司

（有關訂約方之描述請見本公告「5. 一般資料」一節。）

標的事項

上實發展以每股人民幣 11.70 元（相等於約 14.62 港元）的發行價向其他承配人發行及配發上實發展以人民幣計值的合共 407,350,427 股普通股如下：

認購方名稱	配發 股份數目	佔上實發展股份發行 前上實發展已發行 股份總數比例	佔上實發展股份發行 擴大後上實發展 已發行股份總數比例
上銀基金管理有限公司	76,923,076	7.10%	4.82%
君證（上海）股權投資基金 合夥企業（有限合夥）	68,376,068	6.31%	4.28%
中信證券股份有限公司	60,000,000	5.54%	3.76%

上海達甄資產管理中心（有限合夥）	51,282,051	4.73%	3.21%
中國長城資產管理公司	51,282,051	4.73%	3.21%
北京藍巨農業產業投資基金管理中心（有限合夥）	51,282,051	4.73%	3.21%
北京中融鼎新投資管理有限公司	48,205,130	4.45%	3.02%

代價

上實發展新股份 III 之總代價為人民幣 4,765,999,995.90 元（相等於約 5,956,011,000 港元），乃由訂約各方按公平原則磋商並參考上實發展股份於定價基準日前二十個交易日的均價釐定，最終以上實發展股東批准為準。

將由各其他承配人支付之代價如下：

認購方名稱	將支付之代價 人民幣元
上銀基金管理有限公司	899,999,989.20
君證（上海）股權投資基金合夥企業（有限合夥）	799,999,995.60
中信證券股份有限公司	702,000,000.00
上海達甄資產管理中心（有限合夥）	599,999,996.70
中國長城資產管理公司	599,999,996.70
北京藍巨農業產業投資基金管理中心（有限合夥）	599,999,996.70
北京中融鼎新投資管理有限公司	564,000,021.00

該現金代價將由各其他承配人按以下方式繳付：

- (i) 須於其他上實發展股份認購合同落實訂立當日繳付代價的 0.5% 之按金至保薦機構之指定銀行賬戶；及
- (ii) 須於上實發展及保薦機構收到付款通知後五個工作日內以現金支付之現金代價餘額（已扣除拖欠按金之利息費用）至保薦機構之銀行賬戶，經驗資及扣除相關費用後劃入上實發展之專項銀行賬戶。

先決條件

其他上實發展股份發行完成乃取決於若干條件，其中包括：

- (i) 上實發展董事會批准上實發展股份發行；
- (ii) 上實發展股東批准上實發展股份發行；及
- (iii) 相關中國審批機關發出所有就上實發展股份發行所需之批准。

完成

交易將於其他上實發展股份發行於相關中國審批機關辦理登記後完成。

IV. 上實發展股份發行合同之禁售規定

根據上市公司證券發行管理辦法，各上實發展股份發行合同項下發行之新股將自各發行結束之日起三十六個月內不得轉讓。

V. 上實發展股份發行之理由及裨益

通過是次定向增發所募集的資金，上實發展主要是用作收購具盈利效益的資產和支持現有項目開發等用途，這將大大增加上實發展的資金流入，增強資本規模，優化財務結構，為上實發展日後業務健康和穩定發展奠定堅實的基礎。整個方案對上實發展的整體規模、融資能力、盈利貢獻以至業務開拓具有深遠意義，亦同時體現本集團繼續深化房地產業務整合的戰略。

如上所述，董事認為訂立上實發展股份發行合同乃按一般商業條款進行，其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於上實發展股份認購合同中擁有重大權益，亦概無董事須就相關本公司董事會決議案放棄投票。

2. 上實發展收購上投控股 100%股權

上投控股股權轉讓協議

日期

二零一五年四月二十八日

訂約方

賣方：上海上實

買方：上實發展

（有關訂約方之描述請見「5. 一般資料」一節。）

標的事項

上海上實同意出售，而上實發展同意以人民幣 3,400,000,000 元（相等於約 4,248,938,000 港元）的代價購買上投控股 100% 股權。

（有關上投控股之描述請見「5. 一般資料」一節。）

代價

上投控股收購事項的代價為人民幣 3,400,000,000 元（相等於約 4,248,938,000 港元）。經訂約雙方公平磋商及參考獨立估值師評估，並最終經上海國資委確認為準。雙方將會簽署補充協議以確認最終代價。

上海上實就收購上投控股 100% 股權所產生的原始成本為人民幣 3,355,000,000 元（相等於約 4,192,702,000 港元）。

上實發展支付予上海上實的代價以上實發展股份發行所籌集的資金以現金按下述方式支付：

- (i) 百分之三十的代價須於上投控股股權轉讓協議生效後五個工作日內支付；及
- (ii) 餘下百分之七十的代價須於上投控股收購事項完成後十日內支付。

先決條件

上投控股收購事項須待下列若干條件獲達成後方可作實，包括：

- (i) 上實發展董事會批准上實發展股份發行；
- (ii) 上實發展股東批准上實發展股份發行；
- (iii) 取得相關中國審批機關發出有關上實發展股份發行的所需批准；及
- (iv) 獲得獨立股東於股東特別大會上（如適用）。

完成

完成須待根據上投控股股權轉讓協議向相關中國審批機關辦理變更登記後完成。

溢利保證

就上投控股股權轉讓協議而言，上實發展與上海上實另行訂立上投控股業績補償協議。根據上投控股業績補償協議，須待下列所有事件發生後，向上實發展以現金支付業績補償：

- (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淨利潤。

此外，倘上投控股於二零一五年至二零一七年內的資產貶值大於上實發展獲得的業績補償款項，上海上實應向上實發展以現金支付額外減值賠償，減值計算如下：

減值補償款 = 上投控股於二零一五年至二零一七年內的資產減值額 - 上實發展已獲業績補償款項。

上投控股收購事項之理由及裨益

是次收購上投控股100%股權，將可增強上實發展旗下優質房地產資源，充實總體資產規模有助於推動公司房地產業務進一步做大做強，實現業務快速增長，提升整體競爭力。

鑒於上述，董事（不包括構成獨立董事委員會之獨立非執行董事，彼等之意見將在考慮獨立財務顧問之意見後作出）認為上投控股股權轉讓協議乃按正常商業條款訂立，而上投控股股權轉讓協議條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於上投控股股權轉讓協議擁有重大權益，亦概無董事須於相關本公司董事會決議案放棄投票。

3. 上實發展收購龍創 61.48%股權

於二零一五年四月二十八日，上實發展就有關龍創交易訂立龍創股份轉讓協議及第二上實發展股份認購合同，據此，上實發展同意收購龍創以人民幣計值之合計 29,512,238 股普通股股份，佔龍創現時已發行股份總數約 61.48%。

(有關其主要條款之描述請見「1. II. 第二上實發展股份認購合同」一節。)

龍創股份轉讓協議

日期

二零一五年四月二十八日

訂約方

賣方：其他龍創股東

買方：上實發展

(有關訂約方之描述請見「5. 一般資料」一節。)

標的事項

其他龍創股東同意出售而上實發展同意以人民幣 308,343,783 元 (相等於約 385,333,000 港元) 的代價購買龍創 42.35% 股權。

其他龍創股東各自持有其他龍創股份之數目如下:

賣方名稱	其他龍創股份持有數目
上海冠嶼投資發展有限公司	4,680,000
上海美嶼投資發展有限公司	3,600,000
張家港德聯創業投資中心 (有限合夥)	2,084,850
上海農天鑿吉創業投資合夥企業 (有限合夥)	1,665,000
上海科技創業投資股份有限公司	1,499,850
上海愛建資本管理有限公司	500,000
陳麗華	1,440,000
賀挺	1,440,000
徐凱豐	720,000
徐晶	720,000
戴劍飆	576,264
吳大偉	324,396
吳一泓	1,080,000

(有關龍創之描述請見「5. 一般資料」一節。)

代價

龍創股份轉讓之代價為人民幣 308,343,783 元（相等於約 385,333,000 港元）。經訂約各方按公平原則磋商並參考龍創股權由獨立估值師依據盈利預測基礎（有關進一步詳情請見「4. 上市規則項下盈利預測之規定」一節。）上評估龍創股權的人民幣 728,000,000 元（相等於約 909,773,000 港元）之估值範圍釐定，並最終經上海國資委確認為準。

代價將由上實發展以上實發展股份發行所籌集的資金向其他龍創股東以現金按下述方式支付：

- (i) 百分之五十的代價須於龍創股份轉讓協議生效後五個工作日內支付；及
- (ii) 餘下百分之五十的代價須於龍創股份轉讓完成後十日內支付。

先決條件

上投控股收購事項須待下列若干條件獲達成後方可作實，包括：

- (i) 上實發展董事會批准上實發展股份發行；
- (ii) 上實發展股東批准上實發展股份發行；及
- (iii) 取得相關中國審批機關發出有關上實發展股份發行的所需批准；

完成

完成須待根據龍創股份轉讓協議向相關中國審批機關辦理股份變更登記後完成。

溢利保證

就龍創股份轉讓協議及第二上實發展股份認購合同而言，上實發展、曹文龍、戴劍飆、吳大偉、吳欣煒及許翔另行訂立龍創業績補償協議。根據龍創業績補償協議，須待下列所有事件發生後：

- (i) 龍創交易已告完成；及
- (ii) 龍創未能實現人民幣 200,000,000 元（相等於約 249,938,000 港元）之設立業績目標，即龍創二零一五年至二零一七年之累計淨利潤。

曹文龍、戴劍飆、吳大偉、吳欣煒及許翔須向上實發展以現金按以下計算方式支付業績補償：

業績補償款 = (龍創二零一五年至二零一七年累計實現淨利潤 - 龍創二零一五年至二零一七年預期累計實際實現的淨利潤) × 2

另一方面，龍創業績補償協議須待下列事件發生後：

- (i) 龍創交易已告完成；及
- (ii) 龍創實現設定人民幣 200,000,000 元（相等於約 249,938,000 港元）之業績目標，即龍創二零一五年至二零一七年之累計淨利潤；及
- (iii) 龍創股權轉讓協及第二上實發展股份認購合同項下的競業禁止和任職保持條款未被違反，

上實發展將按以下計算方式向曹文龍、戴劍飆、吳大偉、吳欣煒及許翔支付現金獎勵：

獎勵金額 = （二零一五年至二零一七年龍創累計實現淨利潤 - 龍創二零一五年至二零一七年預期累計的淨利潤）× 40%

龍創業績補償協議須待下列事件發生後：

- (i) 龍創二零一五年實現的淨利潤不足二零一五年預期淨利潤人民幣 58,000,000 元（相等於約 72,482,000 港元）的 90%；
- (ii) 龍創二零一六年實現的淨利潤不足二零一五年預期淨利潤人民幣 68,000,000 元（相等於約 84,979,000 港元）的 90%；及
- (iii) 龍創二零一七年實現的淨利潤不足二零一五年預期淨利潤人民幣 74,000,000 元（相等於約 92,477,000 港元）的 90%，

業績獎勵金額則以下列方式計算：

獎勵金額 = （龍創二零一五年至二零一七年累計實際實現淨利潤 - 龍創二零一五年至二零一七年預期累計的淨利潤 - 上述任何(i)、(ii)或(iii)項的差額部分）× 40%

龍創交易之理由及裨益

上實發展提述是次收購龍創節能的股權所提供的新增利潤和資產總量，整體上皆可為上實發展帶來正面的財務影響，並於收購完成後即時提供相對穩定和可觀的盈利貢獻。同時，上實發展作為中國房地產領域領先企業，通過和龍創的業務合作，亦能提高房地產業務的經濟附加值，進一步增強上實發展的盈利能力。

鑒於上述，董事認為龍創股份轉讓協議及第二上實發展股份認購合同乃按正常商業條款訂立，而龍創股份轉讓協議及第二上實發展股份認購合同條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於龍創股份轉讓協議及第二上實發展股份認購合同擁有重大權益，亦概無董事須於相關本公司董事會決議案放棄投票

4. 根據《上市規則》的盈利預測規定

獨立估值師須釐定龍創價值的公平值估值。此公平值估值構成《上市規則》項下的盈利預測。

本公司將根據《上市規則》第 14.60A 條規定作進一步公告，其列出（其中包括）主要假設，包括商業假設，估值按此而定；載列估值乃經謹慎周詳查詢後作出的確認的董事會函件；及確認根據上市規定檢討會計政策及計算估值的結果的本公司申報會計師函件。

5. 一般資料

有關本公司及上實發展

1. 本公司

本公司及其附屬公司主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

2. 上實發展

上實發展為本公司的非全資附屬公司，其股份於上海證券交易所上市。上實發展主要從事房地產開發、房地產、房地產業務諮詢服務及中國國內貿易。

上實發展截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度根據中國企業會計準則編製之經審核綜合淨利潤（包括扣除稅項及非經常性項目前及後）如下：

	截至十二月三十一止財政年度	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣元	人民幣元
扣除稅項及非經常性項目前之淨利潤	1,230,075,000	763,354,000
	(相等於約	(相等於約
	1,537,209,000 港元)	953,954,000 港元)
扣除稅項及非經常性項目後之淨利潤	918,651,000	519,368,000
	(相等於約	(相等於約
	1,148,027,000 港元)	649,048,000 港元)

有關上實發展股份認購合同之其他訂約方

1. 上投資產

上投資產主要從事投資和投資管理、實業投資、高科技產業投資、資產管理及營運、企業管理諮詢及投資諮詢。

2. 曹文龍

就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，曹文龍為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

3. 上銀基金管理有限公司

上銀基金管理有限公司從事基金募集、基金銷售、資產管理、特定客戶資產管理和中國證券監督管理委員會許可的其他業務。就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，上銀基金管理有限公司為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

4. 君證（上海）股權投資基金合夥企業（有限合夥）

君證（上海）股權投資基金合夥企業（有限合夥）從事股權投資，股權投資管理，投資管理，資產管理和投資諮詢。就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，君證（上海）股權投資基金合夥企業（有限合夥）為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

5. 中信證券股份有限公司

中信證券股份有限公司從事證券經紀；證券投資諮詢；與證券交易、證券投資活動有關的財務顧問；證券承銷與保薦；證券自營；證券資產管理；融資融券；證券投資基金代銷；為期貨公司提供中間介紹業務；代銷金融產品；股票期權做市。就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，中信證券股份有限公司為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

6. 上海達甄資產管理中心（有限合夥）

上海達甄資產管理中心（有限合夥）從事資產管理，投資管理、諮詢，企業管理諮詢，商務信息諮詢，市場信息諮詢於調查，市場營銷策劃和企業形象策劃。就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，上海達甄資產管理中心（有限合夥）為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

7. 中國長城資產管理公司

中國長城資產管理公司從事收購並經營中國農業銀行剝離的不良資產；商業化收購、委託代理、投資；債務追償，資產置換、轉讓與銷售；債務重組及企業重組；債權轉股權及階段性

持股，資產證券化；資產管理範圍內的上市推薦及債券、股票承銷；直接投資；發行債券，商業借款；向金融機構借款和向中國人民銀行申請再貸款；國債現券和回購；中央銀行票據、金融債券交易和回購；投資、財務及法律諮詢與顧問；資產及項目評估；企業審計與破算清算；保險兼業代理；經金融監管部門批准的其他業務。就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，中國長城資產管理公司為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

8. 北京藍巨農業產業投資基金管理中心（有限合夥）

北京藍巨農業產業投資基金管理中心（有限合夥）從事非證券業務的投資管理、諮詢；項目投資；投資管理；資產管理和投資諮詢。就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，北京藍巨農業產業投資基金管理中心（有限合夥）為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

9. 北京中融鼎新投資管理有限公司

北京中融鼎新投資管理有限公司從事項目投資及資產管理；投資諮詢和企業管理諮詢。就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，北京中融鼎新投資管理有限公司為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關上投控股股權轉讓協議之其他訂約方 – 上海上實

上海上實為上實集團之聯繫人，因此為本公司之關連人士。上實集團實益擁有本公司已發行股本約 57.70%。上海上實為上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權。上海上實主要從事 實業投資、國內貿易（特別條文適用的情況下除外）及國有資產於授權範圍內的營運及管理。

有關龍創股份轉讓協議之其他訂約方

就董事所知、所悉及確信，經作出一切合理查詢後，上海冠嶼投資發展有限公司、上海美嶼投資發展有限公司、張家港德聯創業投資中心（有限合夥）、上海農天鑒吉創業投資合夥企業（有限合夥）、上海科技創業投資股份有限公司、上海愛建資本管理有限公司、陳麗華、賀挺、徐凱豐、徐晶、戴劍飆、吳大偉及吳一泓均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關上實發展收購股權的公司

1. 龍創

龍創主要從事建築設備運營節能的諮詢、設計和工程服務，以及提供高端住宅、酒店的智能化物聯網應用解決方案。

龍創截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度根據中國企業會計準則編製之未審核綜合淨利潤（包括扣除稅項及非經常性項目前及後之金額）如下：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一四年 人民幣元	二零一三年 人民幣元
扣除稅項及非經常性項目前之淨利潤	56,747,000 (相等於約 70,916,000 港元)	46,654,000 (相等於約 58,303,000 港元)
扣除稅項及非經常性項目後之淨利潤	49,153,000 (相等於約 61,426,000 港元)	40,196,000 (相等於約 50,232,000 港元)

2. 上投控股

上投控股主要從事投資及投資管理、實業投資、高科技產業投資、資產管理、資產運營、企業管理諮詢、投資諮詢。上投控股有七家附屬公司，當中六家為房地產公司及一家為物業管理公司，詳情如下：

(i) 上海勝清

上海勝清為上投控股之全資附屬公司及主要從事房地產開發經營、銷售建築物料、裝潢材料、木材、金屬材料（除專控）、電器機械及器材、自由房屋租賃、會展會務服務。

其擁有於中國上海青浦區土地的土地使用權，並為於該土地上以藝術及文化為特點的綜合商業大樓「上海北竿山國際藝術中心」的發展商。

(ii) 上投置業

上投置業為上投控股之全資附屬公司及主要從事房地產開發經營、房屋租賃（受產權人委托）、物業管理、房地產諮詢、建材、裝潢材料。

其擁有於中國上海江岸區的土地使用權，於土地上開發住宅項目「泰府名邸」。於本公告日期，項目大部份已完成。

(iii) 上海匯通

上海匯通為上投控股之全資附屬公司及主要從事房地產開發經營、物業管理；銷售建材、金屬材料（除貴金屬）、木材、水暖器材、普通機器、電器機械及器材、電子產品及通訊設備及相關產品。

其有位於中國上海長寧區、靜安區及普陀區交界土地上的房地產擁有權。其為綜合房地產開發項目「長寧八八中心」的發展商，項目的目標為建造包括高端住宅公寓、甲級 5A 高層辦公室大樓及商業綜合體的綜合市鎮社區。

(iv) 天津上投置業

天津上投置業為上投控股之非全資附屬公司及主要從事房地產開發、房地產銷售；物業管理；建材、建築機械設備銷售、租賃；園林綠化工程施工。

其擁有於中國天津西青區兩塊土地的使用權，天津上投置業已完成土地上的住宅物業「華亭麗園」及「華亭佳園」的開發。

(v) 蘇州上投置業

蘇州上投置業為上投控股之非全資附屬公司及主要從事房地產中介、物業管理、綠化工程；銷售建築材料、建築機械設備。

其擁有於中國蘇州吳中經濟開發區土地的土地使用權。其為住宅現代花園別墅項目的發展商。

(vi) 紹興上投置業

紹興上投置業為上投控股之非全資附屬公司及主要從事房地產開發、經營；批發及零售建築裝潢材料（除危險化學品）。

其擁有於中國袍江商業及貿易區地塊的土地使用權。其負責於該等地塊上開發混合型商業、辦公室及住宅物業。於本公告日期，有關物業仍然正在施工。

(vii) 上海新世紀

上海新世紀為上投控股之非全資附屬公司及主要從事物業管理、房產中介、諮詢、車庫經營及會務服務。

其為物業管理公司，並管理於上海的物業，包括上海人民檢察院、上海第二檢察院、徐匯區政府、徐匯區政府於龍漕路的辦公大樓、上海市東方公証處、楊浦區人民法院、普陀區人民法院、上海市城市建設檔案館、北京銀行上海分行第三中級人民法院、上海鐵路交通中級法院、上海鐵路交通法院、上海人民檢察院鐵路分部及上海鐵路交通檢察院。

上投控股截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度根據中國企業會計準則編製之未經審核綜合淨利潤（扣除稅項及非經常性項目前及後）如下：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一四年 人民幣元	二零一三年 人民幣元
扣除稅項及非經常性項目前之淨利潤	546,392,000 (相等於約 682,819,000 港元)	305,692,000 (相等於約 382,019,000 港元)
扣除稅項及非經常性項目後之淨利潤	401,399,000 (相等於約 501,623,000 港元)	225,949,000 (相等於約 282,366,000 港元)

6. 《上市規則》涵義

配售上實發展新股份，導致視作出售

根據《上市規則》第 14.22 條，第一上實發展股份發行、第二上實發展股份發行及其他上實發展股份發行將合計並視為一項交易。

上實發展股份發行將導致本公司於上實發展之股權合計由 63.65% 攤薄至 43.20%，根據《上市規則》第 14.29 條的規定，因而導致視作本公司出售。於上實發展股份發行後，上實發展將繼續為本公司的附屬公司及併入本集團賬目內。由於一個或以上有關視作出售的適用百分比率超過 5% 但概無超過 25%，由上實發展股份導致視作出售構成本公司之須予披露的交易，須遵守《上市規則》第 14 章之申報及公佈規定。

上實發展股份發行包括第一上實發展股份發行，其涉及向上投資產配售上實發展新股份 I。上實集團為本公司控股股東，因此上實集團為本公司的關連人士。上實集團對上海上實（間接持有上投資產 100% 股權）行使國有股東職權。上投資產因此為本公司的聯繫人，並為本公司的關連人士。因此，第一上實發展股份發行構成本公司之關連交易。由於一個或以上有關第一上實發展股份發行的適用百分比率超過 0.1% 但概無超過 5%，第一上實發展股份發行獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵照《上市規則》第 14A 章項下申報及公告之規定。

上實發展股份發行亦包括第二上實發展股份發行。部分第二上實發展股份發行涉及上實發展收購曹龍創出售股份。同時，上實發展同意根據龍創股份轉讓協議自其他龍創股東收購其他龍創出售股份。

根據《上市規則》第 14.22 條，上實發展根據第二上實發展股份認購合同收購曹龍創出售股份，及上實發展根據龍創股份轉讓協議向其他龍創股東收購其他龍創出售股份將予累計，由於兩份協議均涉及轉讓龍創股份，因為被視為一項交易。由於概無適用百分比率超過 5%，龍創交易（合計）並不構成本公司之一項須予披露的交易。

上實發展收購上投控股 100%股權

由於一個或以上有關上投控股收購事項的適用百分比率超過 5%但概無超過 25%，根據《上市規則》第 14 章之申報及公佈規定，上投控股收購事項構成本公司之須予披露的交易。

上實集團實益擁有本公司已發行股本約 57.70%，因此，上實集團為本公司的關連人士。上海上實為上實集團授權經營之國有企業，上實集團對其行使國有股東職權。因此，上海上實為上實集團之聯繫人，並為本公司之關連人士。因此，根據上規則第 14A 章，上投控股收購事項構成本公司之關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

上實發展收購龍創 61.48%股權

根據《上市規則》第 14.22 條，上實發展根據第二上實發展股份認購合同收購曹龍創出售股份，而上實發展根據龍創股份轉讓協議向其他龍創股東收購其他龍創出售股份將予累計，由於兩份協議均涉及轉讓龍創股份，因為被視為一項交易。由於概無適用百分比率超過 5%，龍創交易（合計）並不構成本公司之一項須予披露的交易。

上實集團實本公司控股股東，因此為本公司的關連人士。上實集團對上海上實行使國有股東職權，間接持有上實創投 100%股權。因此，上實創投為上實集團之聯繫人。上實創投持有於龍創交易前 13.02%龍創股權，因此為龍創之主要股東。因此，根據上規則第 14A.28 條，龍創交易構成本公司之關連交易。由於一個或以上有關龍創交易（合計）的適用百分比率超過 0.1%但概無超過 5%，龍創交易獲豁免遵守獨立股東批准之規定，惟須遵照《上市規則》第 14A 章項下申報及公告之規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已成立，就上實發展股份發行及上投控股收購事項向獨立股東提供意見；本公司已委任法國巴黎證券（亞洲）有限公司就上實發展股份發行及上投控股收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

7. 寄發股東通函

一份載有（其中包括）上投控股收購事項詳情，董事批准上投控股收購事項決議案的進一步詳情，上投控股股權轉讓協議的詳情，獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的推薦意見函件，獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議，召開臨時股東大會通告以及《上市規則》要求的其他資料的通函將於二零一五年五月二十日或之前寄發予股東。

由於該等交易須待上文第 1 及第 2 節「先決條件」所述先決條件獲達成後，方可落實，故該等交易可能會或不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

8. 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	具有《上市規則》賦予之涵義
「董事會」	董事會
「曹文龍」	持有龍創 18,360,000 股股份的自然人士，於龍創交易完成前，佔其已發行股本 38.25%
「曹龍創出售股份」	根據第二上實發展股份認購合同將由曹文龍售予上實發展的於龍創的 9,181,978 股股份
「本公司」	上海實業控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：363）
「關連人士」	具有《上市規則》賦予之涵義
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司將於二零一五年六月十一日或前後舉行的股東特別大會，藉以考慮及批准上投控股收購事項
「第一上實發展股份發行」	根據第一上實發展股份認購合同向上投資產配售上實發展新股份 I
「第一上實發展股份認購合同」	上實發展與上投資產於二零一五年四月二十八日就配售上實發展新股份 I 而訂立的股份認購合同
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由所有獨立非執行董事，即羅嘉瑞先生、吳家瑋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	法國巴黎證券（亞洲）有限公司，為根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可進行第1類（證券買賣）、第2類（期貨合約交

易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動貿易服務)受規管活動的持牌法團,為就上投控股收購事項向獨立董事委員會提供推薦意見而委任的獨立財務顧問

「獨立股東」	根據《上市規則》不禁止於股東特別大會上投票批准上投控股收購事項的股東
「《上市規則》」	香港聯合交易所有限公司證券《上市規則》
「龍創」	上海龍創節能系統股份有限公司,一間於中國成立的公司
「龍創表現補償協議」	上實發展與曹文龍、吳大偉、吳一泓及徐晶於二零一五年四月二十八日就龍創股份轉讓協議以補充協議形式就由曹文龍、吳大偉、吳一泓及徐晶支付若干補償而訂立的表現補償協議
「龍創智能」	上海龍創智能系統有限公司,一間於中國成立的公司及為龍創的全資附屬公司
「龍創股份轉讓」	其他龍創股東根據龍創股份轉讓協議轉讓其他龍創出售股份予上實發展
「龍創股份轉讓協議」	上實發展與其他龍創股東於二零一五年四月二十八日就向上實發展轉讓其他龍創出售股份而訂立的股份轉讓協議
「龍創交易」	(i)曹文龍根據第二上實發展股份認購合同轉讓曹龍創出售股份;及(ii)龍創股份轉讓
「其他龍創股東」	龍創股份轉讓協議各方,即上海冠嶼投資發展有限公司、上海美嶼投資發展有限公司、張家港德聯創業投資中心(有限合夥)、上海農天鑒吉創業投資合夥企業(有限合夥)、上海科技創業投資股份有限公司、上海愛建資本管理有限公司、陳麗華、賀挺、徐凱豐、徐晶、戴劍飆、吳大偉及吳一泓,彼等已同意根據相關協議向上實發展出售其他龍創出售股份
「其他龍創出售股份」	根據龍創股份轉讓協議將由其他龍創股東售予上實發展的於龍創的20,330,360股股份
「其他承配人」	其他上實發展股份發行之七名承配人:上銀基金管理有限公司、君證(上海)股權投資基金合夥企業(有限合夥)、中信證券股份有限公司、上海達甄資產管理中心(有限合夥)、中國長城資產管理公司、北京藍巨農業產業投資基金管理中心(有限合

夥)、北京中融鼎新投資管理有限公司

「其他上實發展股份發行」	根據其他上實發展股份認購合同向其他承配人配售上實發展新股份 III
「其他上實發展股份認購合同」	上實發展及其他承配人於二零一五年四月二十八日就上實發展新股份 III 的發行與上實發展訂立股份認購合同。
「中國」	中華人民共和國(就本公告而言,不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「定價基準日」	於上實發展董事會會議通過有關上實發展股份發行決議案的公告日期,即二零一五年四月二十九日
「人民幣」	人民幣,中國法定貨幣
「第二上實發展股份發行」	根據第二上實發展股份認購合同向曹文龍配售上實發展新股份 II
「第二上實發展股份認購合同」	上實發展與曹文龍於二零一五年四月二十八日就配售上實發展新股份 II 而訂立的股份認購合同
「上投資產」	上投控股資產經營有限公司,一間於中國成立的公司及為上海上實的全資附屬公司
「上海胤泰樓宇」	上海胤泰樓宇科技有限公司,一間於中國成立的公司及為龍創的全資附屬公司
「上海匯通」	上海匯通房地產有限公司,一間於中國成立的公司及為上投控股的全資附屬公司
「上投控股」	上海上投控股有限公司,一間於中國成立的公司及為上海上實的全資附屬公司
「上投控股股權轉讓協議」	上實發展與上海上實於二零一五年四月二十八日就轉讓於上投控股的 100% 股權而訂立的股權轉讓協議
「上投控股業績補償協議」	上實發展與上海上實於二零一五年四月二十八日就由上海上實支付若干補償而訂立的業績補償協議
「上海新世紀」	上海新世紀房產服務有限公司,一間於中國成立的公司及為上投控股的全資附屬公司

「上海國資委」	上海市政府國有資產監督管理委員會
「上海勝清」	上海勝清置業有限公司，一間於中國成立的公司及為上投控股的全資附屬公司
「上投控股置業」	上投控股置業發展有限公司，一間於中國成立的公司及為上投控股的全資附屬公司
「紹興上投置業」	紹興上投置業發展有限公司，一間於中國成立的公司及為上投控股的非全資附屬公司
「股東」	本公司股東
「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，一間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）及為本公司的非全資附屬公司
「上實發展新股份 I」	上投資產根據第一上實發展股份認購合同將予認購的 85,470,085 股上實發展股份
「上實發展新股份 II」	曹文龍根據第二上實發展股份認購合同將予認購的 20,000,000 股上實發展股份
「上實發展新股份 III」	其他承配人根據其他上實發展認購合同將予認購之 407,350,427 股上實發展股份
「上實發展股份發行」	上實發展(i)根據第一上實發展股份認購合同向上投資產；(ii)根據第二上實發展股份認購合同向曹文龍；及(iii)根據其他上實發展股份認購合同向其他承配人發行上實發展新股份
「上實發展股份認購合同」	第一上實發展股份認購合同、第二上實發展股份認購合同及其他上實發展股份認購合同的統稱
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及為本公司控股股東，其持有本公司已發行股本約 57.70%
「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，一間於中國成立的有限公司，上實集團作為其法定代表對其行使國有股東之權利
「上實創投」	上海上實創業投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為上海上實之全資附屬公司

「上投控股收購事項」	上實發展根據上投控股股權轉讓協議收購上投控股 100% 股權
「保薦人」	海通證券股份有限公司
「附屬公司」	具有《上市規則》賦予之涵義
「主要股東」	具有《上市規則》賦予之涵義
「蘇州上投置業」	蘇州上投置業有限公司，一間於中國成立的公司及為上投控股的非全資附屬公司
「天津上投置業」	天津上投置業發展有限公司，一間於中國成立的公司及為上投控股的非全資附屬公司
「該等交易」	上投控股股權轉讓協議、第一上實發展股份認購合同、第二上實發展股份認購合同及其他上實發展股份認購合同項下擬進行交易的統稱
「煜麟機電」	上海煜麟機電工程有限公司，一間於中國成立的公司及為龍創的全資附屬公司
「%」	百分比

就本公告而言，已採用1.00港元 = 人民幣0.8002元的匯率（倘適用），惟僅作說明用途，並不表示任何款項已經、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，二零一五年四月二十八日

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、吳家瑋先生、梁伯韜先生及鄭海泉先生