

证券代码：600748

证券简称：上实发展

债券代码：122362

债券简称：14 上实 01



上海实业发展股份有限公司

非公开发行股票

募集资金使用的可行性分析报告

（二次修订稿）

二〇一五年十一月

一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行募集资金总额不超过480,000万元，其中曹文龙以龙创节能股份认购金额为13,926万元，该部分发行时不直接募集资金。非公开发行股份的现金部分认购规模不超过466,074万元，扣除发行费用后将全部用于下列募投项目：

单位：万元

项目名称	项目总投资额	拟投入募集资金数额
收购上投控股 100%股权	343,270.30	340,000
青岛国际啤酒城改造项目二、三期工程	463,258	76,074
收购龙创节能 42.3549%股份	30,834	30,000
对龙创节能增资偿还银行借款并补充流动资金	20,000	20,000
合计	857,362.30	466,074

若实际募集资金净额低于拟投入募集资金数额，则不足部分由公司自筹解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

（一）收购上投控股 100%股权

1、上投控股基本情况

公司名称：上海上投控股有限公司

注册地址：上海市徐汇区浦北路 988 号 356 室

办公地址：上海市遵义路 100 号 A 栋 22 楼

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王卫平

注册资本：200,000 万元

注册登记号：310104000544295

成立日期：2013 年 5 月 8 日

经营范围：投资及投资管理、实业投资、高科技产业投资、资产管理、资产运营、企业管理咨询、投资咨询。

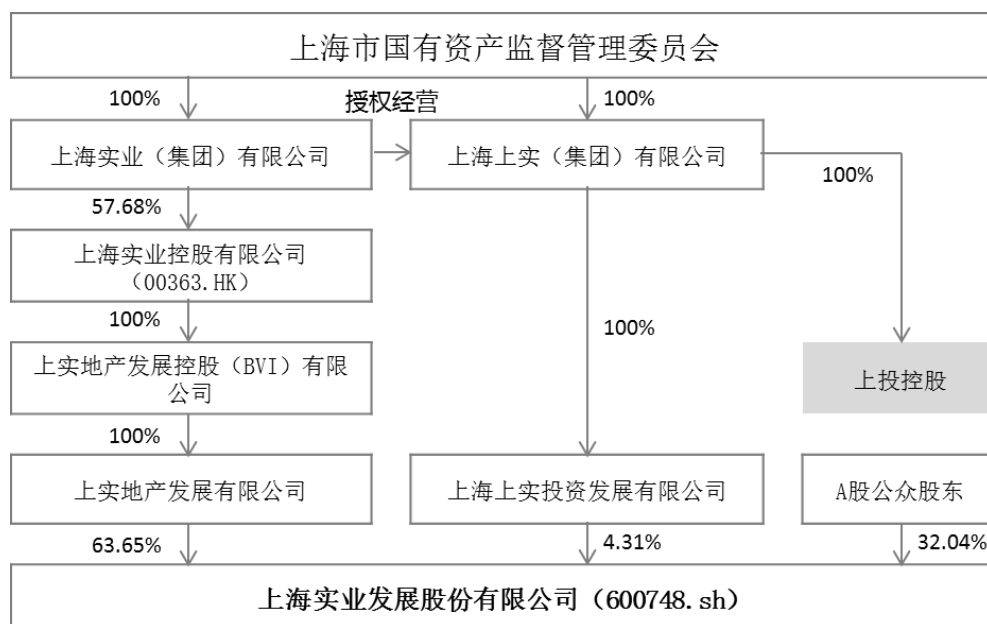
2、历史沿革情况

上投控股原名为上海国际集团投资发展有限公司，2013 年 5 月 8 日由上海国际集团有限公司单方出资 100 万元设立。2013 年度，公司以资本公积金转增股本的方式新增注册资本人民币 199,900 万元，其注册资本增至人民币 200,000 万元。

2014 年，经上海市国有资产监督管理委员会批准，上海国际集团有限公司将上投控股 100% 股权协议转让给上海上实（集团）有限公司，上投控股于 2014 年 11 月 5 日更为现名。

3、上投控股股权结构及控制情况

上投控股为上海上实的全资子公司，其实际控制人为上海市国资委。截至 2014 年 12 月 31 日，上投控股的股权架构如下图所示：



4、主要业务情况

上投控股主要业务为股权投资，2015 年 3 月上投控股进行资产整合，详见本小节“5、本次收购前上投控股的资产整合情况”。截至 2015 年 3 月 31 日上投控股持有汇通房产、胜清置业、上投置业、绍兴上投、苏州上投、天津上投、新世纪房产七家公司的股权；其中汇通房产、胜清置业、上投置业、绍兴上投、苏州上投、天津上投为从事房地产开发业务的公司，新世纪房产为主要从事物业管理业务的公司。

5、本次收购前上投控股的资产整合情况

（1）资产整合原因

鉴于本次资产整合前，上投控股下属公司较多，部分公司为非房地产业务公司，部分房地产开发业务公司项目已竣工且基本销售完毕，后续也将不再从事房地产开发业务，因此，为解决上实发展与上实集团下属企业房地产开发业务的同业竞争问题，同时也为充分保护中小股东权益，本次发行人购买上投控股股权前，上投控股将上述资产进行剥离，将下属优质房地产资源公司整合形成收购标的。

（2）资产整合情况

上投控股整合前的股权结构和整合后的股权结构如下图：

法定代表人：刘闯

注册资本：106,000 万元

注册登记号：310105000180368

成立日期：2001 年 5 月 22 日

经营范围：房地产开发、经营，物业管理；销售建材，装潢材料，金属材料（除贵金属），木材，水暖器材，普通机械，电器机械及器材，电子产品，通信设备及相关产品。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

2) 项目情况

汇通房产经营项目长宁八八中心项目（原名长宁区 4-6 街坊旧区改造项目、江南宴项目）为上海市长宁区曹家渡商圈的一个综合性房地产开发项目，坐落于长宁、静安、普陀三区交界处，北至万航渡路，东为长宁路，西抵江苏北路，南靠长宁支路。长宁八八中心项目采用流行的商务综合体规划理念，打造市中心集高档精装公寓、高层甲级 5A 写字楼及配套裙房 lifestyle 体验式商业中心为一体的城市综合性社区。

项目规划用地面积 54,560 平方米，总建筑面积 243,931.63 平方米，项目由商业，办公，居住相结合，包括住宅楼和商办综合楼。

3) 项目资质许可情况

长宁八八中心项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
房地产权证	沪房地长字（2008）第 014422 号、沪房地长字（2011）第 011703 号
建设用地规划许可证	沪长地（2002）12 号
建设工程规划许可证	沪长建（2002）第 07 号、沪长建（2006）05060620F01870、沪长建（2008）05080701F01531、沪长建（2009）FA31010520091621、沪长建（2010）FA31010520101465、沪长建（2010）FA31010520100555、沪长建（2011）FA31010520111308、沪长建

资质证书	证书编号
	(2009) FA3101052090727、沪长建(2007) 05071218F03556
建筑工程施工许可证	021G0250D01、021G0250D02、0201CN0250D03、0201CN0250D04、 0201CN0250D05 、 0201CN0250D07 、 0201CN0250D08 、 0201CN0250D09 、 0201CN0250D10 、 0201CN0250D11 、 0201CN0250D12 、 0201CN0250D13 、 0201CN0250D14 、 0201CN0250D15、0201CN0250D16、0201CN0250D17
预售许可证	长宁房地(2008)预字 0000912 号、长宁房地(2009)预字 0000075 号、 长宁房管(2010)预字 0000638 号、长宁房管(2010)预字 0000636 号、 长宁房管(2013) 预字 0000429 号

4) 项目开发销售情况

上述项目截至 2015 年 3 月 31 日的具体开发销售情况如下：

项目性质	项目状态	已结转收入面积		可售面积	
		房产(平方米)	车位(个)	房产(平方米)	车位(个)
住宅、商业、办公	在建	71,285.70	0	108,461.71	1,054

注：可售面积指公司（预计）未来可结转收入的面积总和，下同。

(2) 胜清置业情况

1) 基本情况

公司名称：上海胜清置业有限公司

注册地址：青浦区赵巷镇方西村 45 号

办公地址：上海市青浦区赵巷业辉路 222 弄 79 号 3 楼

公司类型：有限责任公司

法定代表人：邱刚

注册资本：26,100 万元

注册登记号：310229001252382

成立日期：2003 年 3 月 20 日

经营范围：房地产开发经营，销售建筑材料、装潢材料、木材、金属材料（除专控）、电器机械及器材，自由房屋租赁，会展会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2) 项目情况

胜清置业开发的“上海北竿山国际艺术中心”项目位于上海青浦区赵巷，是一个以文化、艺术为主题的商业性房地产项目。位于上海大虹桥枢纽区域的青浦区赵巷 8,000 亩国际别墅区中心位置，交通便捷，紧邻 G50 沪渝高速（原 A9）赵巷出口，30 分钟车程直达市中心。项目规划用地面积 194,956 平方米，总建筑面积 120,300 平方米，项目总共建造 357 套别墅商办用房。

3) 项目资质许可情况

“上海北竿山国际艺术中心”项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
房地产权证	沪房地青字（2008）第 006207 号（一期）；沪房地青字（2009）第 009955 号（二期）；沪房地青字（2011）第 010323 号（三期）；沪房地青字（2013）第 007853 号（东区）
建设用地规划许可证	沪青地（2002）0664 号
建设工程规划许可证	沪青建（2006）18060301F00556、沪青建（2006）18060623F01910、沪青建（2007）18071022F02897、沪青建（2008）18080312F00540
建筑工程施工许可证	310229200404013901
预售许可证	青浦房地（2007）预字 0001114 号（一期）；青浦房地（2008）预字 0000234 号（二期）；青浦房管（2010）预字 0000490 号（三期）；青浦房管（2012）预字 0000020 号（东区）

4) 项目开发销售情况

上述项目截至 2015 年 3 月 31 日的具体开发销售情况如下：

项目性质	项目状态	已结转收入面积		可售面积	
		房产（平方米）	车位（个）	房产（平方米）	车位（个）
商业、办公	已竣工	48,952.10	0	47,720.99	0

（3）上投置业情况

1) 基本情况

公司名称：上海上投置业发展有限公司

注册地址：上海市静安区康定路 21 号

办公地址：上海市静安区康定路 21 号

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：杨勇

注册资本：3,000 万

注册登记号：310106000132782

成立日期：2002 年 6 月 13 日

经营范围：房地产开发经营，房屋租赁（受产权人委托），物业管理，房地产咨询，建材，装潢材料。（凡涉及许可经营的凭许可证经营）。

2) 项目情况

上投置业开发的泰府名邸项目位于上海市中心城区静安区内，东至泰兴路、南至武定路、西至昌化路、北至康定路。项目规划用地面积 32,512 平方米，总建筑面积 115,736.59 平方米。为最大程度展现项目“高品质居住区”的规划构思，建筑总体布局采用了开敞式的布局构思，横向通过 6 栋建筑（1、2、3、4、5、6 号楼）互相错位的排列，确保了每栋建筑的正、背面均拥有相当距离的绿化空间视野；纵向则通过单体建筑不同的层数高低使整个小区内环境空间得到垂直向流通。小区内部透缓的中央绿带，均衡的宅前绿地，雅致的社区造景营造典雅生活氛围。

3) 项目资质许可情况

泰府名邸项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	沪房地静字（2004）第 011929 号
建设用地规划许可证	沪地（2002）015 号、静规证字(2004)第 005 号
建设工程规划许可证	沪静建基（2004）006 号、沪静建（2004）112 号、沪静建基（2004）016 号、沪静建（2005）06050824F90724 号、沪静建（2005）06050425F90454 号、沪静建基（2006）06060804F02383 号、沪静建（2007）06070307F00605 号、沪静建（2008）06080229F00456 号、沪静建（2008）06080627F01502 号、沪静建（2008）06080730F01812 号
建筑工程施工许可证	0201JA0450D01 、 0201JA0450D02 、 0201JA0450D03 、 0201JA0450D04 、 0201JA0450D05 、 0201JA0450D06 、 0201JA0450D07 、 0201JA0450D08 、 0201JA0450D09 、 0201JA0450D10、0201JA0450D11
预售许可证	静安房地（2006）预字 0001105 号、静安房地（2006）预字 0001255 号、静安房地（2006）预字 0001295 号、静安房地（2008）预字 0000156 号、静安房地（2008）预字 0000791 号

4) 项目开发销售情况

上述项目截至 2015 年 3 月 31 日的具体开发销售情况如下：

项目性质	项目状态	已结转收入面积		可售面积	
		房产（平方米）	车位（个）	房产（平方米）	车位（个）
住宅、商铺	在建	76,768	278	13,957.84	157

（4）绍兴上投情况

1) 基本情况

公司名称：绍兴上投置业发展有限公司

注册地址：浙江省绍兴市袍江上投华城 1#商铺袍中北路 61 号 213 室

办公地址：浙江省绍兴市袍江上投华城 1#商铺袍中北路 61 号 213 室

公司类型：有限责任公司

法定代表人：邱刚

注册资本：27,900 万元

注册登记号：330600000167352

成立日期：2005 年 3 月 23 日

经营范围：许可经营范围：无

一般经营范围：房地产开发、经营（凭资质证书经营）；批发、零售；建筑装饰材料（除危险化学品）。

2) 项目情况

绍兴上投负责开发袍江中心 E1 地块商住项目，东至袍中路，北至世纪街。项目规划用地面积 156,452 平方米，总建筑面积 265,554 平方米，产品由商业，办公，居住相结合。项目位于袍江中心商贸区，距离市区 8 分钟车程，距离高铁北站 10 分钟车程，公共交通发达；项目周边生活配套设施齐全，学校、大型超市、商业齐全；作为浙江省省级优秀物业，是大型的成熟型社区，自住、投资皆适宜。

3) 项目资质许可情况

袍江中心 E1 地块商住项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	绍市国用（2009）第 2892 号、绍市国用（2009）第 2893 号、绍市国用（2009）第 2894 号、绍市国用（2009）第 2895 号
建设用地规划许可证	绍袍规地（2005）82 号、绍袍规地（2006）26 号
建设工程规划许可证	绍袍规工（2005）178 号、绍袍规工（2007）6 号、绍袍规工（2007）66 号、建字第 330602200900046 袍号、建字第 330602201400024

资质证书	证书编号
	袍号、建字第 330602201300026 袍号
建筑工程施工许可证	330602200512314201 、 330602200703104201 、 330602200709064201 、 330602200712274201 、 330602201311264201、330602201405264201
预售证	袍售许字（2006）第 002 号、袍售许字（2009）第 006 号、袍售 许字（2009）第 007 号、袍售许字（2010）第 005 号、袍售许字 （2014）第 010 号

4) 项目开发销售情况

上述项目截至 2015 年 3 月 31 日的具体开发销售情况如下：

项目性质	项目状态	已结转收入面积		可售面积	
		房产（平方米）	车位（个）	房产（平方米）	车位（个）
住宅、商铺	在建	138,899.08	64	70,527.73	184

（5）苏州上投情况

1) 基本情况

公司名称：苏州上投置业有限公司

注册地址：苏州市吴中区越溪小石湖路 555 号

办公地址：苏州市吴中区越溪小石湖路 555 号

公司类型：有限公司

法定代表人：杨勇

注册资本：3,000 万元

注册登记号：320506000006202

成立日期：2005 年 12 月 8 日

经营范围：许可证经营项目：房地产开发经营。

一般经营项目：房地中介；物业管理；绿化工程；销售；建筑材料、建筑机械设备。

2) 项目情况

苏州上投开发的现代园墅项目在苏州市吴中经济开发区,位于吴中区苏震桃公路西侧北溪江路南侧。项目规划用地面积 285,184.8 平方米,总建筑面积 283,377.45 平方米,产品由独栋住宅、联排住宅和叠加住宅相结合,该项目西临风景秀丽的小石湖,具备良好的景观资源。

3) 项目资质许可情况

现代园墅项目已取得的相关资质许可情况如下:

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	吴国用(2013)第 0625378 号
建设用地规划许可证	吴规(2006)地字 400 号
建设工程规划许可证	吴规(2007)工字 106 号、吴规(2007)工字 151 号、建字第 320506200800059 号、建字第 320506200800237 号、吴规(2007)工字 367 号、建字第 320506201000128 号、建字第 320506200900485 号、建字第 320506201000350 号、建字第 320506201300308 号
建筑工程施工许可证	320506200704280101
预售许可证	苏房预吴(2007)349 号、苏房预吴(2008)103 号、苏房预吴(2009)091 号、苏房预吴(2010)190 号、苏房预吴(2014)234 号

4) 项目开发销售情况

上述项目截至 2015 年 3 月 31 日的具体开发销售情况如下:

项目性质	项目状态	已结转收入面积		可售面积	
		房产(平方米)	车位(个)	房产(平方米)	车位(个)

别墅住宅	在建	176,469.33	0	91,684.83	0
------	----	------------	---	-----------	---

(6) 天津上投情况

1) 基本情况

公司名称：天津上投置业发展有限公司

注册地址：天津市西青经济开发区中北工业园

办公地址：天津市西青区中北镇万源路 12 号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：施其云

注册资本：5,000 万元

注册登记号：120111000108863

成立日期：2004 年 9 月 16 日

经营范围：房地产开发、房地产销售；物业管理；建材、建筑机械设备销售，租赁；园林绿化工程施工（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

2) 项目情况

天津上投运作开发管理的“华亭丽园”、“华亭佳园”项目坐落天津市西青区中北镇。“华亭丽园”项目为 64 栋住宅楼，包括高层、小高层、多层，目前项目已竣工，项目规划用地面积 185,000 平方米，总建筑面积 245,864.67 平方米；“华亭佳园”项目为 53 栋住宅楼，包括高层、小高层、多层，目前项目已竣工，项目规划用地面积 225,580 平方米，总建筑面积 323,193.72 平方米。

3) 项目资质许可情况

华亭丽园项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	西青单国用（2006）第 019 号
建设用地规划许可证	（2005）津西地证字 11 号

资质证书	证书编号
建设工程规划许可证	2009 西青建证 0115、2009 西青建证 0116、2009 西青建证 0066、 2008 西青建证 0040、2008 西青建证 0041
建筑工程施工许可证	建施 1211120200803098、建施 1211120200807073
销售许可证	津国土房售许字[2010]第 088-001 号至 006 号 津国土房售许字[2011]第 053-003 号 津国土房售许字[2013]第 0738-001-002 号 津国土房售许字[2013]第 0739-001-002 号 津国土房售许字[2012]第 0602-001 号至 003 号 津国土房售许字[2012]第 0840-001 号至 003 号 津国土房售许字[2011]第 570-001 号至 009 号 津国土房售许字[2011]第 571-001 号至 004 号 津国土房售许字[2013]第 0398-001 号至 005 号 津国土房售许字[2013]第 0397-001 号至 002 号 津国土房售许字[2013]第 0732-001-004 号 津国土房售许字[2013]第 0733-001-005 号 津国土房售许字[2013]第 0734-001-002 号 津国土房售许字[2013]第 0735-001-004 号 津国土房售许字[2013]第 0736-001-004 号 津国土房售许字[2013]第 0737-001-002 号 津国土房售许字[2013]第 0740-001-003 号

华亭佳园项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	津字第 111051200394
建设用地规划许可证	（2005）津西地证字 10 号
建设工程规划许可证	建证：2006-47#、建证：2006-48#、建证：2006-49#、建证：2006-90#、 2007 西青建证 0052、2007 西青建证 0053、2007 西青建证 0054、 2007 西青建证 0056、2007 西青建证 0055、2007 西青建证 0057、

资质证书	证书编号
建筑工程施工许可证	建 施 1211121200606004 、 建 施 1211131200606005 、 建 施 12111020200707226 、 建 施 1211120200801016 、 建 施 12111020200804172
销售许可证	津国土房售许字[2010]第 088-001 号至 006 号 津国土房售许字[2011]第 053-003 号 津国土房售许字[2013]第 0738-001-002 号 津国土房售许字[2013]第 0739-001-002 号 津国土房售许字[2012]第 0602-001 号至 003 号 津国土房售许字[2012]第 0840-001 号至 003 号 津国土房售许字[2011]第 570-001 号至 009 号 津国土房售许字[2011]第 571-001 号至 004 号 津国土房售许字[2013]第 0398-001 号至 005 号 津国土房售许字[2013]第 0397-001 号至 002 号 津国土房售许字[2013]第 0732-001-004 号 津国土房售许字[2013]第 0733-001-005 号 津国土房售许字[2013]第 0734-001-002 号 津国土房售许字[2013]第 0735-001-004 号 津国土房售许字[2013]第 0736-001-004 号 津国土房售许字[2013]第 0737-001-002 号 津国土房售许字[2013]第 0740-001-003 号

4) 项目开发销售情况

上述项目截至 2015 年 3 月 31 日的具体开发销售情况如下：

项目性质	项目状态	已结转收入面积		可售面积	
		房产（平方米）	车位（个）	房产（平方米）	车位（个）
住宅	已竣工	387,505.59	0	151,102.65	0

(7) 新世纪房产

1) 新世纪房产基本情况

公司名称：上海新世纪房产服务有限公司

注册地址：上海市黄浦区五里桥路 219 号 312 室

办公地址：浦东南路 360 号 6 楼 T 座（新上海国际大厦）

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王卫平

注册资本：500 万元

注册登记号：310000400203954

成立日期：1998 年 10 月 7 日

经营范围：物业管理、房产中介、咨询、车库经营、会务服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）

2) 主要业务情况

新世纪房产 2012 年以来主要管理的物业有中共上海市委党校、上海市高级人民法院、上海市第一中级人民法院、上海海事法院等 60 余个物业项目。

7、最近两年一期主要财务数据（合并口径）

单位：万元

项目	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31
资产总计	664,125.00	729,634.40	716,194.93
负债合计	333,874.52	414,888.82	448,774.25
归属于母公司所有者权益	324,934.49	298,389.26	261,055.02
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	136,144.03	252,187.89	150,589.19
归属于母公司所有者的净利润	26,545.23	37,334.24	18,838.85

注：上表财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

假设上投控股在 2013 年初仅持有汇通房产、胜清置业、上投置业、绍兴上投、苏州上投、天津上投、新世纪房产七家公司股权的模拟财务数据如下：

单位：万元

项目	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31
资产总计	664,125.00	815,086.95	801,438.46
负债合计	333,874.52	495,350.95	518,580.34
归属于母公司 所有者权益	324,934.49	304,110.45	276,509.75
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	135,463.43	243,746.05	142,875.72
归属于母公司 所有者的净利润	20,824.04	30,862.71	17,030.61

注：1、上表 2013 年度、2014 年度财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015 年 1-9 月财务数据未经审计。

8、主要资产的权属状况及对外担保和主要负债情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，上投控股主要资产（合并口径）构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
流动资产	654,570.14	98.56%
其中：货币资金	211,427.43	31.84%
其他应收款	2,610.47	0.39%
存货	426,318.65	64.19%
非流动资产	9,554.87	1.44%
总资产	664,125.00	100.00%

注：上表财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

截至 2015 年 9 月 30 日，上投控股主要资产为流动资产，占总资产的比例为 98.56%，其中主要为货币资金、其他应收款和存货。上投控股主要资产不存在权

属争议和纠纷。

（2）对外担保情况

苏州上投置业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。截至2015年9月30日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币11,013万元。

除此以外，上投控股无其他对外担保情况。

（3）主要负债情况

截至2015年9月30日，上投控股主要负债（合并口径）构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
流动负债	281,874.52	84.43%
其中：短期借款	7,000.0000	2.10%
预收款项	173,381.13	51.93%
其他应付款	14,676.52	4.40%
非流动负债	52,000.00	15.57%
其中：长期借款	52,000.00	15.57%
总负债	333,874.52	100.00%

注：上表财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

截至2015年9月30日，上投控股主要负债为流动负债，占总负债的比例为84.43%，其中主要为短期借款、预收款项和其他应付款。非流动负债主要为长期借款。

9、上投控股原高管人员的安排

本次股权收购后，根据上实集团的调整安排，上投控股原高管人员除董事长劳动关系不变更以外，其余人员劳动关系将全部转移至上投资产，但下属子公司的项目主要经营管理人员将保持不变；上投控股新高管人员将在收购完成后按照相关法律法规和其公司章程进行聘任，上述高管人员变动将不会影响上投控股及

下属子公司的经营管理。

10、上投控股的评估情况

(1) 交易标的评估值、评估方法和交易作价

上海东洲资产评估有限公司对上投控股截至2015年3月31日的股东全部权益进行评估，并出具了沪东洲资评报字[2015]第0266249号评估报告。根据上述评估报告，上海东洲资产评估有限公司分别采用资产基础法和收益法对上投控股截至2015年3月31日的股东全部权益进行评估，并选用资产基础法评估结果作为评估结论。

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为343,270.30万元，相对于上投控股母公司的净资产账面值239,345.71万元，增值额103,924.58万元，增值率43.42%；相对于上投控股合并口径下的净资产账面值302,422.56万元，增值额40,847.74万元，增值率13.51%。

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为337,720.00万元，相对于上投控股母公司的净资产账面值增值额98,374.29万元，增值率41.10%；相对于上投控股合并口径下的净资产账面值增值额35,297.44万元，增值率11.67%。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币343,270.30万元（该评估结果已经上海市国资委备案），据此公司与上海上实协商确定上投控股100%股权的最终作价为343,270.30万元。

(2) 本次评估的基本假设

公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市

市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（3）评估模型及方法

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

（4）评估结论分析

资产基础法评估值为343,270.30万元，收益法评估值为337,720.00万元，差异率为1.64%。资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法侧重于当前市场价值，收益法主要反映未来持续经营的获利能力。考虑到本次被评估企业的核心资产为房产类存货，根据现时点、同区域的市场价值，扣减后续开发成本、税费、利润而计算的评估值，在市场上较易得到验证，能够较好地反映目前企业的资产价值。同时，对于房地产开发企业来说，其项目的开发成本、开发进度、销售进度、税金缴纳及汇算清缴等方面易受到宏观经济环境、政府调控政策、行业发展情况、市场供需关系、市场推广策略及下游客户心理等多种因素的影响，从而存在较大不确定性。因此，资产基础法的评估结果更能客观、合理地反映评估对象的价值，故以资产基础法结果作为最终评估结论。

（5）最近三年内的评估情况

2014年6月，为国有股权协议转让之目的，上海东洲资产评估有限公司对上海国际集团投资发展有限公司（现更名为上投控股）截至2013年12月31日的股东全部权益进行评估，并出具了沪东洲资评报字[2014]第0494196号评估报告。根据上述评估报告，采用资产基础法被评估单位在基准日市场状况下全部资产和负债评估值为335,502.89万元。净资产账面值229,272.10万元，评估值335,502.89万元，增值额106,230.79万元，增值率46.33%。

2014年10月，经上海市国有资产监督管理委员会批准，上海国际集团有限公

司将上海国际集团投资发展有限公司100%股权协议转让给上海上实（集团）有限公司，交易价款为335,502.89万元。

11、本次收购上投控股的必要性

（1）增强主营业务实力

本次收购上投控股将提高上市公司房地产主业的资产质量，充实上市公司资产规模，上述项目的实施有助于公司房地产业务进一步做大做强，实现主营业务的快速增长，提升整体竞争实力。

（2）解决同业竞争

上投控股系关联方上海上实的全资子公司，与本公司受同一控制人控制，该项股权收购是上实集团为履行避免同业竞争承诺而采取的房地产优势资源整合措施。本次非公开发行完成后，上投控股将成为本公司的全资子公司，有利于提高上市公司业务独立性，规范上市公司运作，有助于保障中小股东的利益。

12、附条件生效的《关于上海上投控股有限公司的股权受让协议》及其相关补充协议的内容摘要

（1）合同主体、签订时间

转让方：上海上实（集团）有限公司

受让方：上海实业发展股份有限公司

签订时间：2015年4月28日

相关补充协议签订时间：2015年5月15日

（2）目标资产

本次转让的目标资产为转让方拟向受让方转让的上海上投控股有限公司100%股权，包含其项下的一切权利、利益及义务。

（3）目标资产定价

双方确认，上投控股股权作价按照具有证券从业资格的资产评估机构出具之评估报告所记载的并经有权国有资产主管部门备案确认的截至审计、评估基准日

的目标股权价值为基础，由双方协商确定。经评估师评估，目标公司截至审计、评估基准日的股东全部权益价值为343,270.30万元，该评估结果已经上海市国资委备案确认。双方据此确认上投控股100%股权转让价格为343,270.30万元。

（4）支付方式

转让方理解并同意，股权转让款将以受让方非公开发行股份募集资金支付。受让方应于本合同生效后五个工作日内支付其中30%（此时募集资金尚未到账的，受让方应先以自筹资金支付，待募集资金到账后予以置换），于交割日后十日内支付其余70%。

（5）资产交付及过户时间安排

本协议生效后，转让方应于五个工作日内完成促使上投控股召开董事会或股东会修改章程、更新股东名册，以及完成上投控股向所属行政机关递交关于股权变更的申请，并及时将变更结果的核准通知传递给受让方。在此过程中，受让方配合签署为办理该变更所需一切文件。自交割日起，受让方合法享有和承担上投控股股权上的一切权利和义务。

本次股权转让的交割日指上投控股股权所有权全部转移完成之日，即转让方所持上投控股的股权在行政机关被登记到受让方名下之日。

（6）评估基准日至资产交付日标的资产所产生收益的归属

转让方和受让方均同意，上投控股在过渡期间产生的盈利或亏损等净资产变化由转让方享有或承担。

（7）与资产相关的债务及人员安排

本次转让不涉及债权债务处理或人员安置问题，原由上投控股享有或承担的债权债务在交割日后仍由上投控股享有或承担，上投控股的人员仍由上投控股继续负担用工责任，双方另有约定的除外。

（8）协议的生效条件和生效时间

双方同意，本协议经签约双方法人的法定代表人或授权代表签署并加盖公章成立，并于下列先决条件均得到满足之日时生效：

①受让方的非公开发行有关事项获得上海实业控股有限公司股东特别大会批准；

②受让方的非公开发行获得其董事会批准；

③受让方的非公开发行获得其股东大会批准；

④受让方的非公开发行获得上海市国资委批准；

⑤受让方的非公开发行获得中国证监会（或按照本合同成立后的新规替代中国证监会履行监管义务的其他部门）核准。

双方明白本协议系按照未提交受让方股东大会审议的非公开发行方案拟订，股份转让款资金来源于非公开发行募集资金，而非公开发行尚待批准后方可实施。双方同意根据实际情况，按照法律、法规等规范性文件和监管机构要求适时修订本协议，以确保本协议最大限度地被履行。

（9）违约责任

本协议任何一方未履行或未适当履行其在本协议项下应承担的任何义务，或违反其在本协议项下做出的任何陈述和/或保证，均视为违约，该方（“违约方”）应在守约方向其送达要求纠正的通知之日起15日内纠正其违约行为。如该等期限届满后，违约方仍未纠正其违约行为，则守约方有权按协议规定提起诉讼。

如守约方因违约方的违约行为而蒙受任何损失、承担任何责任和/或发生任何费用，则违约方应全额赔偿/补偿守约方，包括但不限于守约方为本次交易而发生的审计费、评估费、中介机构服务费利息、差旅费、为维权发生的合理的法律服务费和其他专家费用。

转让方明白，本协议内容构成受让方非公开发行的必要组成部分，任何对本协议义务的违背都将实质性地影响非公开发行，因此如转让方发生协议规定的违约行为，其给受让方造成的损失应当覆盖受让方非公开发行项目遭受的全部损失。

13、附条件生效的《关于上海上投控股有限公司的股权转让补充协议一》及其相关补充协议的内容摘要

（1）合同主体、签订时间

转让方：上海上实（集团）有限公司

受让方：上海实业发展股份有限公司

签订时间：2015 年 4 月 28 日

相关补充协议签订时间：2015 年 5 月 15 日

（2）补偿测算期间

双方约定，补偿测算期间为 2015 年度至 2017 年度。

（3）补偿测算对象及业绩目标

满足以下全部条件的，触发业绩补偿：

①受让方完成对目标股权的收购；

②上投控股 2015-2017 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润未达到沪东洲资评报字[2015]第 0266249 号《企业价值评估报告书》中的上投控股 2015-2017 年度归属于母公司净利润合计数。

根据上述报告，2015-2017 年度，上投控股净利润合计 96,050.85 万元，归属于母公司净利润合计 73,124.86 万元。

双方同意，届时由上投控股测算补偿测算期间内其截至 2017 年度末累计实现的净利润与设定的业绩目标的差异情况，并聘请经受让方认可的具有证券业务资格的会计师事务所予以审核和出具专项审核报告。

（4）补偿方式

补偿条件成就时，就未实现业绩目标的差额部分，由转让方通过现金方式全额补偿给受让方。补偿款以不超过目标股权转让价格为限，计算公式如下：

业绩补偿款 = 补偿期限承诺实现的累计净利润 - 补偿期限实际实现的累计净利润

业绩补偿款应于经受让方认可的具有证券业务资格的会计师事务所出具 2017 年度专项审核报告后的三个月内完成支付。

（5）资产减值补偿

业绩补偿测算期间结束后，受让方聘请专业机构对上投控股进行减值测试，如其期末资产减值额大于补偿期限内受让方已获补偿现金数，则转让方应进一步就超额减值部分向受让方进行现金补偿。

减值补偿款=上投控股补偿测算期末资产减值额-受让方已获补偿现金数

资产减值补偿款应于经受让方认可的具有证券业务资格的会计师事务所出具专项审核报告后的三个月内完成支付。

（二）青岛国际啤酒城改造项目二、三期工程项目

1、项目情况要点

项目名称：	青岛国际啤酒城改造项目二、三期工程
项目总投资：	463,258 万元
项目预计开发周期：	2013 年二季度至 2018 年四季度
项目经营主体：	由全资子公司上实发展（青岛）投资开发有限公司开发经营
规划占地面积：	75,460.60 平方米
总建筑面积：	377,165.81 平方米

2、项目基本情况

青岛国际啤酒城改造项目二、三期工程总占地面积 75,460.60 平方米，地上总建筑面积为 291,852.91 平方米，地下建筑面积为 85,307.85 平方米，总建筑面积 377,165.81 平方米。

项目二（I）期为 T3、T7、T8 三栋楼，三幢楼均为办公物业，位于基地西面，海尔路一侧。二期（I）地上总建筑面积约 81,870 平方米，地下建筑面积约 33,997.03 平方米，总建筑面积约 115,867.08 平方米。

项目二（II）期为 T4、T5、T6 三栋楼，三幢楼均为办公物业，位于基地东北角，深圳路一侧。二期（II）地上总建筑面积 67,328.71 平方米，地下约 30,668.09 平方米，总建筑面积约 98,001.80 平方米。

项目三期为 T1、T2 两栋楼，其中 T2 为办公物业，T1 为酒店加办公物业，位于基地中东部。三期地上总建筑面积 142,654.2 平方米，地下约 20,642.73 平方米，总建筑面积约 163,296.93 平方米。

3、项目的市场前景

（1）地理位置

青岛国际啤酒城项目位于青岛市崂山区，项目周边的海尔路与香港东路是青岛市的两条快速干道，二者在青岛国际啤酒城项目交汇。香港东路西可至市中心繁华地带，东至崂山旅游景区。海尔路可方便联系青岛流亭机场与市内其他区域，并通过高架路与跨海大桥相连。青岛长途汽车站距离北项目仅三公里，交通通达便利，位置得天独厚。便利的交通使得青岛啤酒城有望成为周边商业消费的聚点，青岛啤酒城的地理位置拥有得天独厚的商业优势。

（2）经济环境

青岛市崂山区商业氛围不断升温，正在规划建设近 10 平方公里的国际金融商务区。英国渣打银行、香港汇丰银行、中信万通证券、海协信托投资、海尔纽约人寿、日本三井住友保险等金融机构落户园区。

青岛市崂山区接轨国际化商务服务，韩国驻青岛总领事馆，弄海园 SPR 会所、青岛国际高尔夫球场等高档会所，国展财富中心、永新国际广场、天宝大厦、数码科技中心等总部楼宇相继落成。

（3）文化环境

代表青岛市文化的青岛啤酒节在青岛国际啤酒城举办，青岛国际啤酒城号称亚洲最大的国际啤酒都会，青岛啤酒节已成为世界第二大啤酒节，浓郁的文化底蕴造就青岛啤酒城在当地的地标形象。

（4）身处金融改革区核心位置

2014 年 9 月，经山东省政府批准，青岛国际啤酒城所在的金家岭金融新区更名为金家岭金融聚集区，成为青岛打造财富管理金融综合改革实验区的重要组成部分。在金家岭金融聚集区内，青岛银监局、证监局、保监局等金融监管机构进驻的金融中心大厦已完成封顶。作为金家岭金融聚集区体量最大的写字楼集群，青岛国际啤酒城是大企业心中理想的总部所在。

4、资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

资质证书	证书编号
国土出让合同	青崂土合字(2006)24 号、青岛-2011-崂变字 008 号、青岛-2013-崂变字 11 号
立项批复/备案	青崂发改项[2009]96 号、青崂发改项[2012]79 号
环评批复	青环评字[2009]5 号
国有土地使用权证	青房地权市字第 2013118641 号、青房地权市字第 2013118644 号、青房地权市字第 2013118647 号
建设用地规划许可证	地字第 370200201005001 号
建设工程规划许可证	建字第 370200201205031 号、建字第 370200201305031 号、建字第 370200201305032 号
建筑工程施工许可证	青崂建施字 14020、青崂建施字 14013
预售许可证	青房注字（崂 201）第 4008 号

5、投资估算

青岛国际啤酒城改造项目二、三期工程预计总造价 463,258 万元，其中土地价款 73,460 万元，去除土地价款预计需投入 389,798 万元。项目投资具体构成如下表所示：

项目	金额（万元）
土地成本	73,460
建筑安装费	291,573
土地建安成本小计	365,033
基础配套设施费	17,780
其他投资费用	80,445
项目投资合计	463,258

6、项目进展情况与资金筹措

本项目二期目前已开工，三期预计于 2016 年开工。项目计划使用募集资金 76,074 万元，其余资金公司将通过自筹途径解决。

7、项目经济评价

本项目中办公楼 T2、T4、T5、T6、T7、T8 拟出售，办公楼及酒店 T1、办公楼 T3 拟持有经营。相关经济评价如下：

（1）项目中出售部分经济评价：

本项目出售部分预计实现销售额合计 489,655.00 万元，实现净利润合计 107,539.00 万元，总体投资利润率 39.77%，销售利润率 21.96%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

（2）项目中持有部分经济评价：

A. 办公经营

根据前述项目定位，青岛啤酒城项目中部分T1楼及T3楼将以办公经营形式持有经营。

经测算，假设T3楼将于2017年全部竣工并开始运营，T1楼中办公区域将于2019年全部竣工并开始运营，项目运营至2028年变现，则项目中以办公形式持有部分的内部收益率为6.94%。

B. 酒店经营

项目部分T1楼拟建为五星级酒店。

经测算，假设T1楼中酒店区域将于2019年全部竣工并开始运营，项目运营至2028年变现，则项目中以酒店形式持有部分的内部收益率为6.95%。

（三）收购龙创节能 42.3549%股权

截至2015年9月30日，龙创节能注册资本为4,800万元。曹文龙以其持有的龙创节能19.1291%股份（9,181,978股股份）认购本次非公开发行股份后，公司将以本次非公开发行募集资金收购龙创节能42.3549%股份（20,330,360股股份）。上述交易完成后，公司将持有龙创节能61.4840%股份。随后，公司将以本次非公开

发行募集资金2亿元对龙创节能增资，增资价格为15.167元/股。增资完成后，公司将持有龙创节能69.78%股份。

1、龙创节能的基本情况

公司名称：上海龙创节能系统股份有限公司

住 所：万荣路1198号5层

法定代表人：曹文龙

注册资本：4,800万元

公司类型：股份有限公司

成立时间：1999年11月1日

经营范围：自动化控制系统设计、施工、维修，建筑智能化系统集成、公共安全防范工程设计、施工，消防设施工程、水电安装、环保工程，建筑工程，计算机网络工程，节能科技领域技术服务；机电设备、环保设备、自控设备、金属材料、电线电缆、通信设备、五金工具交电的销售，从事货物及技术的进出口业务，市政公用建设工程施工，机电安装建设工程施工（除承装、承修、承试电力设施），防腐保温建设工程专业施工，城市及道路照明建设工程专业施工（工程类项目凭许可资质经营）。

2、龙创节能的历史沿革

（1）1999年设立

龙创节能的前身是上海龙创通信设备有限公司（以下简称“龙创通信”）。该公司于1999年11月1日由叶庭芳和徐韦有两位自然人共同出资50万元成立，并获得了上海市工商行政管理局松江分局核发的《企业法人营业执照》，注册号3102272033690。

（2）2003年股权转让及增资

2003年，曹文龙以30万元受让叶庭芳所持龙创通信全部股权，陈丽华以20万元受让徐韦有所持龙创通信全部股权。同时，两人分别以货币方式向龙创节能

增资36万元和24万元，并将公司更名为上海龙创自控系统有限公司（以下简称“龙创有限”）。该次变更于2003年12月17日获核准，龙创有限的注册资本增至110万元。

（3）2005年增资

2005年，曹文龙、陈丽华再次以货币方式向龙创有限实施增资，其中由曹文龙新增缴付出资240万元，陈丽华新增缴付出资160万元。该次变更于2005年1月31日获核准，龙创有限的注册资本增至510万元。

（4）2008年增资

2008年，曹文龙、陈丽华进一步以货币方式向龙创有限实施增资，其中由曹文龙新增缴付出资300万元，陈丽华新增缴付出资200万元。该次变更于2008年9月17日获核准，龙创有限的注册资本增至1,010万元，同时公司注册号变更为310227000578463。

（5）2011年增资

2011年，龙创有限股东会通过关于增加公司注册资本的决议，其中：股东曹文龙以货币方式新增缴付出资365万元，其余新增出资1,125万元由新股东吴大伟等以货币方式缴付。该次变更于2011年12月27日获核准，龙创有限的注册资本增至2,500万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	曹文龙	971	38.84%
2	陈丽华	404	16.16%
3	冠屿投资	325	13%
4	美屿投资	250	10%
5	吴大伟	150	6%
6	戴剑飏	125	5%
7	贺挺	100	4%
8	吴一泓	75	3%
9	徐凯丰	50	2%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
10	徐晶	50	2%
合计		2,500	100%

（6）2012年股权转让

2012年，龙创有限股东陈丽华所持龙创有限304万出资转让给曹文龙。该次变更于2012年3月29日获核准，龙创有限股权结构变更为：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	曹文龙	1,275	51%
2	冠屿投资	325	13%
3	美屿投资	250	10%
4	吴大伟	150	6%
5	戴剑飏	125	5%
6	陈丽华	100	4%
7	贺挺	100	4%
8	吴一泓	75	3%
9	徐凯丰	50	2%
10	徐晶	50	2%
合计		2,500	100%

（7）2012年增资

2012年，龙创有限引进新股东：上实创投、德联创投、农天鉴吉和上海科投。新股东以人民币6,000万元认缴新增注册资本625万元，其中：上实创投认缴出资260.4375万元；德联创投认缴出资144.78125万元；农天鉴吉认缴出资115.625万元；上海科投认缴出资104.15625万元。全部出资获足额缴付，超过注册资本部分计入资本公积。

该次变更于2012年6月29日获核准，龙创有限的注册资本增至3,125万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
----	------	---------	------

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	曹文龙	1,275	40.8%
2	冠屿投资	325	10.4%
3	上实创投	260.4375	8.334%
4	美屿投资	250	8%
5	吴大伟	150	4.8%
6	德联创投	144.78125	4.633%
7	戴剑飏	125	4%
8	农天鉴吉	115.625	3.7%
9	上海科投	104.15625	3.333%
10	陈丽华	100	3.2%
11	贺挺	100	3.2%
12	吴一泓	75	2.4%
13	徐凯丰	50	1.6%
14	徐晶	50	1.6%
合计		3,125	100%

（8）2012年股份公司设立

2012年12月，龙创有限股东会决议由全体股东作为发起人，以龙创有限截至2012年10月31日止经审计的账面净资产折股4,500万股设立股份有限公司，全体股东以各自在龙创有限的出资额所对应的净资产认购股份公司股份，各发起人按在原有限公司的持股比例持有股份。

2012年12月17日，龙创节能创立大会暨第一次股东大会召开。2012年12月25日，龙创节能在上海市工商行政管理局变更登记为股份有限公司，注册资本4,500万元。

公司整体改制设立股份公司后股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
1	曹文龙	1,836.000	40.800%

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
2	冠屿投资	468.000	10.400%
3	上实创投	375.030	8.334%
4	美屿投资	360.000	8.000%
5	吴大伟	216.000	4.800%
6	德联创投	208.485	4.633%
7	戴剑飏	180.000	4.000%
8	农天鉴吉	166.500	3.700%
9	上海科技	149.985	3.333%
10	陈丽华	144.000	3.200%
11	贺挺	144.000	3.200%
12	吴一泓	108.000	2.400%
13	徐凯丰	72.000	1.600%
14	徐晶	72.000	1.600%
合计		4,500.000	100.000%

（9）2013年增资

2013年，龙创节能股东大会审议通过《上海龙创节能系统股份有限公司增发300万股人民币普通股》的议案，同意老股东上实创投以2,500万元、新股东爱建资本以500万元认购公司增发股份，认购价格为每股10元，认购价格超过股票面值（每股股票面值一元）部分计入资本公积。

2013年11月19日，龙创节能完成相关工商变更登记，注册资本增至4,800万元，股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
1	曹文龙	1,836.000	38.250%
2	上实创投	625.030	13.021%
3	冠屿投资	468.000	9.750%
4	美屿投资	360.000	7.500%
5	吴大伟	216.000	4.500%

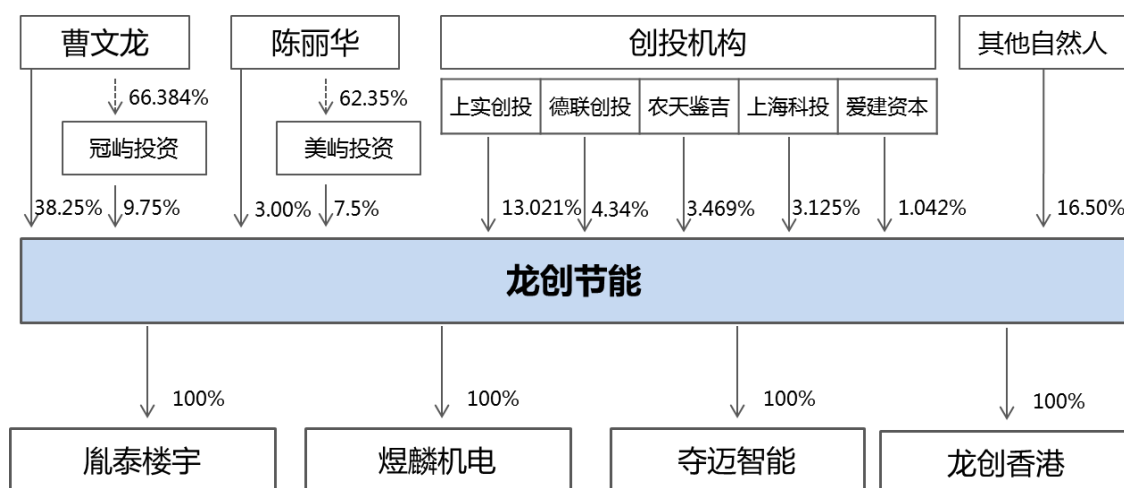
序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
6	德联创投	208.485	4.343%
7	戴剑飏	180.000	3.750%
8	农天鉴吉	166.500	3.469%
9	上海科投	149.985	3.125%
10	陈丽华	144.000	3.000%
11	贺挺	144.000	3.000%
12	吴一泓	108.000	2.250%
13	徐凯丰	72.000	1.500%
14	徐晶	72.000	1.500%
15	爱建资本	50.000	1.042%
合计		4,800.000	100.000%

截至本预案签署日，龙创节能的股东情况未再发生变动。

3、龙创节能的股权结构及控制情况

（1）股权结构及持股比例

截至本预案签署日，龙创节能的股权结构图如下：



（2）股东情况及实际控制人

①控股股东及实际控制人

曹文龙、陈丽华夫妻为龙创节能控股股东及实际控制人。曹文龙先生直接持

有龙创节能38.25%股份，陈丽华女士直接持有龙创节能3%股份，曹文龙与陈丽华夫妇合计直接持有龙创节能41.25%股份。曹文龙通过冠屿投资间接控制龙创节能9.75%股份，陈丽华通过美屿投资间接控制龙创节能7.5%股份，曹文龙、陈丽华夫妇合计直接、间接控制公司58.50%股份。曹文龙、陈丽华夫妇未从事其他与龙创节能相同或类似的业务。

曹文龙，男，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现担任上海龙创节能系统股份有限公司董事长、总经理。

陈丽华，女，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现担任上海龙创节能系统股份有限公司总经理助理。

②其他持有龙创节能5%以上股份的股东情况

A、上实创投

名称：上海上实创业投资有限公司

住所：上海市杨浦区昆明路518号8层（名义楼层为9层）

法定代表人：周杰

注册资本：10亿元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：2011年11月30日

经营范围：创业投资，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资，创业投资咨询，为创业企业提供创业管理服务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。

上实创投原为上海国际集团有限公司的全资子公司。2015年2月，上实创投经过股权转让成为上海上实的全资子公司。

B、冠屿投资

名称：上海冠屿投资发展有限公司

住所：万荣路1198号621室

法定代表人：曹文龙

注册资本：325万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2011年10月24日

经营范围：实业投资，投资咨询，投资管理，商务信息咨询，企业形象策划

冠屿投资系龙创节能的员工持股公司，其股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	曹文龙	215.7500	66.384%
2	许可	3.3125	1.019%
3	唐志斌	3.1250	0.962%
4	陈思西	1.4375	0.442%
5	饶威	2.0000	0.615%
6	陈翔宇	3.1250	0.962%
7	葛为翔	0.3125	0.096%
8	丘军	1.8750	0.577%
9	沈欢	0.9375	0.288%
10	吴欣炜	82.5000	25.385%
11	徐玉华	3.7500	1.153%
12	刘磊	1.2500	0.385%
13	邓蕴慧	1.2500	0.385%
14	姜克勤	1.8750	0.577%
15	张鹏	1.2500	0.385%
16	黄宁	1.2500	0.385%
合计		325.0000	100.00%

C、美屿投资

名称：上海美屿投资发展有限公司

住所：万荣路1198号620室

法定代表人：陈丽华

注册资本：250万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2011年10月24日

经营范围：实业投资，投资咨询，投资管理，商务信息咨询，企业形象策划

美屿投资系龙创节能的员工持股公司，其股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	陈丽华	156	62.40%
2	陈丽英	3.6875	1.475%
3	任强	2.9375	1.175%
4	洪峰	1.4375	0.575%
5	陈侨	1.2500	0.500%
6	周薇	0.9375	0.375%
7	黄吉	0.5000	0.200%
8	项飞	0.7500	0.300%
9	王巧英	0.3125	0.125%
10	张雯瑾	0.6250	0.250%
11	徐广辉	1.2500	0.500%
12	徐广进	0.4375	0.175%
13	廖俊萍	0.3750	0.150%
14	叶国应	0.2500	0.100%
15	阳杰	0.9375	0.375%
16	陈丽蓉	0.6250	0.250%
17	谢静	0.0625	0.025%
18	刘金泉	0.4375	0.175%
19	王超金	0.1250	0.050%

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
20	吕继兵	0.2500	0.100%
21	李永忠	0.2500	0.100%
22	余为国	1.8750	0.750%
23	李嶝昀	1.8750	0.750%
24	包世松	1.8750	0.750%
25	周群	5.9375	2.375%
26	徐志勇	0.6250	0.250%
27	刘世华	2.5000	1.000%
28	赵丽萍	2.5000	1.000%
29	徐凯丰	3.1250	1.250%
30	吴大伟	50.0000	20.000%
31	陆明	6.2500	2.500%
合计		250.0000	100.000%

4、下属企业情况

目前，龙创节能全资控股上海胤泰楼宇科技有限公司（以下简称“胤泰楼宇”）、上海煜麟机电工程有限公司（以下简称“煜麟机电”）、上海夺迈智能科技有限公司（以下简称“夺迈智能”）和龙创节能（香港）有限公司（以下简称“龙创香港”）四家子公司。

（1）胤泰楼宇

名称：上海胤泰楼宇科技有限公司

住所：上海市金山区朱泾镇联盟村2017号120室

法定代表人：吴欣炜

注册资本：50万元

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：2003年5月19日

经营范围：从事楼宇自控系统领域内技术服务、技术咨询、技术开发，楼宇智能化自控系统设计施工维修，网络系统综合布线，输配电设备、自控设备销售，电气工程安装（除承装、承试、承修电力设施）。

在龙创节能整体业务体系中，胤泰楼宇主要负责与不同的知名供应商进行业务合作（如施耐德等）。

（2）煜麟机电

名称：上海煜麟机电工程有限公司

住所：上海市松江区长谷路95号311室

法定代表人：陈丽华

注册资本：300万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：2006年9月4日

经营范围：机电安装工程（除特种）、机电工程设计、电子安装工程、管道设备安装（除压力）、室内外装潢设计、建筑智能化系统工程设计；机电设备批发零售。

在龙创节能整体业务体系中，煜麟机电主要负责提供机电工程的设计、施工业务。

（3）夺迈智能

名称：上海夺迈智能科技有限公司

住所：共和新路912号1202-5室

法定代表人：吴大伟

注册资本：200万元

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：2009年11月16日

经营范围：智能科技、环保工程、节能设备、计算机软硬件、自动化科技、建筑智能化系统集成领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，计算机网络工程，环保设备、自动化控制系统、机电设备、仪器仪表、通讯设备销售，从事货物及技术的进出口业务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务）。

在龙创节能整体业务体系中，龙创智能主要负责提供节能智能产品的电子商务业务。

（4）龙创香港

名称：龙创节能（香港）有限公司

注册资本：2万美元

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：2014年7月28日

经营范围：机电设备，环保设备，自控设备，金属材料，电线电缆，通信设备，五金工具交电的销售，从事货物进出口业务。

龙创香港尚未实际开展生产经营。

5、主要业务情况

（1）主要产品情况

龙创节能是一家专业的建筑智能节能和智能家居解决方案提供商，主要从事建筑设备运营节能的咨询、设计和工程服务，以及提供高端住宅、酒店的智能化物联网应用解决方案。

龙创节能的主要产品和服务包括：①建筑节能设备的销售，建筑节能系统的设计、集成和应用服务；②建筑设备节能监测及能耗分析平台，建筑能耗管理平台，建筑能耗数据采集和传输设备的研发、生产、建设及维护服务；③物联网及智能家居设备的集成服务；④建筑绿标及 LEED 认证咨询服务；⑤其他常规建筑智能化业务。

（2）所处的行业发展概况及前景

龙创节能自成立以来，始终关注建筑智能节能领域的产品、技术以及应用，并在建筑智能节能领域中不断开拓和创新。龙创节能所属行业为建筑智能节能服务行业。按照使用的技术不同，建筑节能可分为新能源节能、建筑材料节能和建筑运营智能节能。其中，新能源节能受限于技术、市场等原因尚未全面发展，目前建筑节能主要以建筑节能材料节能和建筑运营智能节能为主要手段。

随着全球能源消耗持续增加，民众的环保意识的逐步提高，建筑节能越来越为大家所重视。全球能源消耗 40%用于建筑，在非住宅建筑中，动力、空调的能耗占到 40-60%，照明占 20-30%。从“十一五”开始，国家大力扶持发展节能服务产业，整个行业发展迅猛。根据中国节能协会节能服务产业委员会（EMCA）发布的《“十一五”中国节能服务产业发展报告》，“十一五”期间我国节能服务产业年平均增速在 60%以上，期末总产值 836 亿元，比“十五”期末增长 16 倍。“十一五”期间，合同能源管理项目累计投资额达 683.95 亿元，与“十五”相比投资总量净增 15 倍，年均增速 85.47%，其中建筑节能投资占比约为 26.3%。

中国节能协会节能服务产业委员会发布《2014 年度节能服务产业发展报告》，报告显示，节能服务产业继续保持稳步增长，已经成为用市场机制推动全国节能减排的重要力量。统计数据显示，2014 年节能服务产业总产值从 2013 年 2,155.62 亿元增长到 2,650.37 亿元，增幅为 22.95%，合同能源管理投资从 2013 年 742.32 亿元增长到 958.76 亿元，增幅为 29.16%，并形成了年节能能力 2,996.15 万吨标准煤，减排二氧化碳 7,490.38 万吨。

根据国家《“十二五”节能环保产业发展规划》，面对日趋强化的资源环境约束，加快转变经济发展方式，实现“十二五”规划纲要确定的节能减排约束性指标，必须加快提升我国节能环保技术装备和服务水平。我国节能环保产业发展前景广阔。据测算，到 2015 年，我国技术可行、经济合理的节能潜力超过 4 亿吨标准煤，可带动上万亿元投资；节能服务总产值可突破 3,000 亿元。保守估计，建筑领域的节能服务产值及投资额有望在未来维持 30%高速增长。

（3）所处的行业竞争格局

目前，国内建筑节能行业的参与企业，往往受其传统业务的影响，多基于既有业务领域参与建筑节能的有限环节，例如建筑设备管理领域的国际企业前三位分别为霍尼韦尔、江森自控、西门子，其基本不涉及能耗监测软件平台、照明控制领域。而以配电、照明为主导业务的飞利浦、ABB 及施耐德电气，又极少参与空调或者控制相关的节能应用，他们的能耗监测平台软件往往局限于电力输配行业的应用需求，无法在民用建筑领域有效发挥作用。而且，由于中国节能工程项目具有地域分布广、周期长、人力成本比重大、服务响应要求高的特点，从近三年的市场份额看，国际企业逐步退出建筑智能节能服务市场，转为纯粹的设备供应商或技术服务公司。

根据中国节能服务产业年度报告，中国节能服务产业企业及从业人数情况：

项目	2011 年	2012 年	2013 年
从事节能服务业务的企业	3,900	4,175	4,852
备案的节能服务企业	1,734	2,339	3,210
行业从业人数（万人）	37.8	43.5	50.8

建筑节能产业属于节能服务产业的一个分支，行业集中度较低，每家公司的市场份额较小。国内涉及建筑节能行业的上市公司有延华智能、达实智能、泰豪科技等。龙创节能的建筑节能业务规模与上述公司建筑节能业务规模相当。

（4）龙创节能部分节能项目及合作伙伴

①节能项目

主要项目	图示	龙创节能解决方案
上海世博会中国馆项目		太阳能光伏发电系统 空调系统 送排风系统 冷源系统 任意周期实时时间控制功能 按季节自动连续调节热水阀，节约能耗 送风温度设定控制 空气品质控制

上海虹桥国际机场项目		照明控制功能 照度感测控制功能 日程计划安排 航班信息联动控制功能 图示化监控 消防应急联动功能 全集成楼宇自控系统
济南恒隆广场项目		楼宇设备自控系统 安全防范系统 综合布线系统 卫星电视接收 车库管理系统 背景音乐及紧急广播系 无线对讲寻呼系统 无线局域网系统 机房装修工程
广州 W 酒店项目		客房智能控制系统 EIB 灯光控制系统 红外感应控制系统 中央集中控制 空调系统联动控制 房间设备远程监控 与取电开关或智能门锁联动 智能灯光控制 采用联网型风机盘管控制器对室内温度和风速进行控制 多联面板设置不同模式舒适环境
大众汽车项目		智能管理系统 空调 BA 系统 智能照明系统 能耗管理系统
上海地铁 13 号线项目		车站公共区(站厅/台)通风空调系统 车站设备用房通风空调系统 地下站冷水机组系统 隧道通风系统 扶梯、给排水、紧急照明等

万科 翡翠滨江项目		智能灯光窗帘系统 家庭影院系统 背景音乐系统 暖通空调系统 安防系统 气象站系统 IPAD 移动集中控制 灯光开关控制 窗帘开闭控制 场景控制 空调/地暖控制 新风开关控制 触摸屏集成 可视对讲系统
上海南证大厦项目		智能照明控制系统 LED 照明灯具替换 制冷空调系统节能改造 燃油过滤改造天然气锅炉 玻璃幕墙改造

②合作伙伴

龙创节能与众多知名企业建立战略合作伙伴关系,有利于双方在建筑智能化业务及建筑环境与节能业务等领域实现技术、信息的交流共享,共同开拓中国节能市场,提升双方品牌价值。



(5) 龙创节能的资质和荣誉

①主要资质

资质	编号	颁发机构	有效期
机电设备安装工程专业承包三级	B3184031010818	上海市城乡建设和交通委员会	--
工程设计与施工资质证书（贰级）	C231010840	上海市城乡建设和交通委员会	2020 年 3 月 31 日
安全生产许可证	（沪）JZ 安许证字 [2010]060185	上海市城乡建设和交通委员会	2016 年 6 月 12 日
高新技术企业证书	GF201231000395	上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局	2015 年 11 月 18 日
创新型企业证书	2012ZB476	上海市科学技术委员会、上海市国有资产监督管理委员会、上海市总工会、上海市知识产权局、上海市张江高新技术产业开发区管理委员会	--
上海市科技小巨人（培育）企业	--	上海市科学技术委员会和上海市经济和信息化委员会	--
ISO9001:2008 质量管理体系认证证书	00913Q11171R1M	长城（天津）质量保证中心	2016 年 6 月 23 日
ISO14001: 2004 环境管理体系认证证书	00912E10191R0M	长城（天津）质量保证中心	2018 年 4 月 27 日
国家节能服务机构备案证明	SHEMCG026	上海市合同能源管理指导委员会办公室	--
医疗器械经营企业许可证	沪 080592	上海市食品药品监督管理局	2017 年 7 月 4 日

②主要荣誉

编号	荣誉	获得时间
1	上海市节能服务企业信用等级 AAA 证书	2014 年 6 月
2	合同信用 AAA 等级证书（连续 6 年）	2014 年 8 月
3	守合同重信用企业	2014 年 8 月
4	西门子之系统集成商	2015 年 1 月
5	西门子建筑华东地区最佳经销商	--
6	西门子 instabusKNX 系统集成商	2015 年 1 月
7	2012KNX 最佳节能奖	2012 年 4 月

8	2013 年节能中国优秀单位	2013 年 5 月
9	中国节能协会节能服务产业委员会优秀会员单位	2013 年 1 月
10	上海节能服务业协会理事单位	2014 年 5 月
11	上海节能产业优秀节能服务公司	2013 年 1 月
12	中国合同能源管理优秀示范项目	2013 年 1 月
13	上海市民营科技企业成长性百强	2013 年 9 月
14	上海市民营科技企业研发百强	2013 年 9 月
15	上海推进信息化与工业化融合示范项目	2011 年 12 月
16	第七届熊猫杯上海科技企业创新奖	2014 年 9 月
17	上海市闸北区第十二届科技创新奖	2014 年 4 月
18	2013 年清科第八届中国最具投资价值企业 50 强	--
19	上海市民营科技企业纳税百强	2013 年 9 月
20	2014 上海智慧城市建设十大人气应用奖	2014 年 11 月
21	2013 年度上海节能金钥匙“优秀节能服务公司”奖	2014 年 1 月
22	上海节能金钥匙“最佳节能案例”奖	2015 年 2 月
23	西门子 CPS 楼宇科技集团全国最佳贡献分销商	--
24	万科 2013 年度最佳潜力奖	2014 年 3 月
25	2014 年度平安金融中心项目优质设备供应商奖	2014 年 10 月

（6）龙创节能的经营优势

①具备领先技术优势和丰富应用经验的技术支持团队

龙创节能核心高管曾经担任世界 500 强企业（包括 UTC、Siemens、Honeywell、SchneiderElectric）的相关业务负责人，具备专业领域的长期实践经验和深厚的技术积累，从而保证了龙创节能能够提供从应用的差异性、功能完整性和成本结构都具备优势的解决方案，并形成了龙创节能的核心竞争力。

②掌握完整节能价值链的建筑智能节能供应商

目前，大部分从事建筑设备节能应用的公司仅从事建筑智能节能的部分业务环节，市场空间及应用方案解决能力有限。而龙创节能具备全业务链的节能产品或服务系统供应能力，能够满足客户各方面的节能需求，提供更具竞争力的产品和服务解决方案。

③与国际品牌稳定的合作关系

龙创节能凭借其特出的业务能力、技术实力在与西门子、巴尔的摩空调设备公司、开利空调（Siemens、BAC、Carrier）等国际品牌的合作过程中建立稳定的合作关系，与竞争对手相比能够获得采购成本优势。

④业界领先的能耗监测平台

目前，龙创节能搭建完成了业界领先的、基于大数据和云计算的能耗监测平台，该平台利用先进的云计算技术结合物联网技术为城市构建能耗监管和优化平台，实现能源的高效应用、高效调度、高效管理，为客户提供最优解决方案。

6、最近两年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31
资产合计	66,886.40	53,888.06	47,784.40
负债合计	39,324.94	29,837.96	29,223.57
归属于母公司所有者权益	27,561.46	24,050.10	18,560.83
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	44,684.88	53,774.63	38,169.67
归属于母公司所有者的净利润	3,048.13	4,965.30	3,891.81

注：上表财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

7、主要资产的权属状况及对外担保和主要负债情况

（1）主要资产情况

截至 2015 年 9 月 30 日，龙创节能主要资产（合并口径）构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
流动资产	65,639.64	98.14%
其中：货币资金	6,343.73	9.48%
应收账款	11,347.15	16.96%
预付款项	8,118.96	12.14%
存货	37,929.15	56.71%
非流动资产	1,246.75	1.86%

项目	金额	占比
总资产	66,886.40	100.00%

注：上表财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

截至 2015 年 9 月 30 日，龙创节能主要资产为流动资产，占总资产的比例为 98.14%，其中主要为经营所需的货币资金、应收账款、预付款项和存货。龙创节能主要资产不存在权属争议和纠纷。

（2）对外担保情况

龙创节能无对外担保情况。

（3）主要负债情况

截至 2015 年 9 月 30 日，龙创节能主要负债（合并口径）构成情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
流动负债	38,397.14	97.64%
其中：短期借款	11,587.79	29.47%
应付票据	9,458.79	24.05%
应付账款	10,488.16	26.67%
预收款项	3,476.06	8.84%
非流动负债	927.80	2.36%
总负债	39,324.94	100.00%

注：上表财务数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

截至 2015 年 9 月 30 日，龙创节能主要负债为流动负债，占总负债的比例为 97.64%，主要为短期借款、应付票据、应付账款、预收款项等。

8、龙创节能原高管人员的安排

本次股权收购后，龙创节能主要经营管理人员将保持不变。

9、龙创节能的评估情况

（1）交易标的评估值、评估方法和交易作价

上海东洲资产评估有限公司对龙创节能截至 2015 年 3 月 31 日的股东全部权

益进行评估，并出具了沪东洲资评报字[2015]第 0267255 号评估报告。根据上述评估报告，上海东洲资产评估有限公司分别采用资产基础法和收益法对龙创节能截至 2015 年 3 月 31 日的股东全部权益进行评估，并选用收益法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，龙创节能于评估基准日 2015 年 3 月 31 日，股东全部权益价值为人民币 32,799.76 万元，相对于龙创节能母公司净资产账面值增值额 8,091.86 万元，增值率 32.75%；相对于龙创节能合并口径下的净资产账面值增值额 7,885.64 万元，增值率 31.65%。

经收益法评估，龙创节能于评估基准日 2015 年 3 月 31 日，股东全部权益价值为人民币 72,800.00 万元，相对于龙创节能母公司净资产账面值增值额 48,092.10 万元，增值率 194.64%；相对于龙创节能合并口径下的净资产账面值增值额 47,885.88 万元，增值率 192.20%。

经评估，龙创节能股东全部权益价值为人民币 72,800.00 万元（该评估结果已经上海市国资委备案），据此公司与转让方协商确定龙创节能股权转让的最终作价参见本节二、（三）10、（3）目标资产定价的具体内容。

（2）本次评估的基本假设

公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（3）评估模型及方法

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值

经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率。

Fi—未来第i个收益期的预期收益额。

n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间n选择为5年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。

g—未来收益每年增长率，如假定n年后Fi不变，G取零。

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC是期望的股权回报率和所得税调整后

的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re为公司权益资本成本

Rd为公司债务资本成本

We为权益资本在资本结构中的百分比

Wd为债务资本在资本结构中的百分比

T为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型(CAPM)，来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中：Rf为无风险报酬率

β 为公司风险系数

MRP为市场风险溢价

ε 为公司特定风险调整系数

溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

(4) 评估结论分析

龙创节能有着较强的盈利能力，并且在可以预见的将来，这种经营能力还会有效的持续，不会发生根本性转折。企业整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的，作为一个有机的整体，除单项资产

能够产生价值以外，其合理的资源配置、优良的管理、经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分，这是收益法评估的优势，也是资产基础法所无法完全覆盖的（即使评估了部分可确认的无形资产，如计算机软件著作权、专利等）。龙创节能拥有良好的管理、技术，以及优良的团队，在长期的经营也形成了一定的知名度，形成了一定的核心竞争能力和无法确指的无形资产，采用收益法评估，则更具针对性，故本次评估最终采用收益法的评估结论。

（5）最近三年内的评估情况

2012 年 12 月，因上海龙创自控系统有限公司（现更名为龙创节能）拟股份制改制的事宜，上海众华资产评估有限公司对上海龙创自控系统有限公司在 2012 年 10 月 31 日经审计会计报表上的全部资产和负债进行评估，并出具了沪众评报字[2012]第 310 号评估报告。根据上述评估报告，采用资产基础法净资产评估值为 14,495.70 万元，净资产账面值为 13,452.68 万元，评估增值 1,043.01 万元，增值率 7.75%。

2013 年 9 月，为上海国际集团创业投资有限公司拟对龙创节能进行增资扩股的需要，上海众华资产评估有限公司对所涉及的龙创节能在 2013 年 6 月 30 日的所有资产及负债进行评估，并出具了沪众评报字[2013]第 355 号评估报告。根据上述评估报告，采用收益法龙创节能股东全部权益评估值为 45,100.00 万元，净资产账面值为 15,868.68 万元，评估增值 29,231.32 万元，增值率 184.21%。

10、收购龙创节能股权的必要性

（1）实施公司业务战略布局的需要

在公司的“聚焦核心项目，适度多元发展”的经营方针下，公司致力于围绕房地产主业，合理利用以“云计算、移动互联网、物联网、大数据”为核心的“互联网+”相关技术，以自身卓越的资源整合能力，积极寻求优质合作伙伴，多方携手共同打造智能服务的智慧城市生态系统。

智慧城市生态系统的核心是以人的室内定位及机电物联网（BIMS）为基础，通过移动设备实现人机互动，整合线上线下资源，提供全面智能服务，包含智慧

节能、智慧家居、智慧社区、智慧应急等全方面的服务内容。公司的新兴产业布局正在围绕智慧城市生态系统展开。2014年3月，公司收购上海誉德动力技术集团股份有限公司部分股权，其在机电节能方面具有较强的实力，可为智慧城市节能减排提供专业的技术支持。同时它将整合各方资源，通过开发建设机电物联网，为智慧城市生态系统构建提供技术基础。2014年10月，公司投资入股的上海云图实践能源科技有限公司（以下简称“云图科技”），是一家致力于智慧城市建设及智慧楼宇整体解决方案的软件系统开发及运营管理公司。云图科技以实现智慧城市理念和为人类创造更美好城市生活为愿景，搭建基于室内定位网络及相关服务为基础的物理感知网。公司收购龙创节能将继续丰富公司的战略业务布局，为智慧城市生态系统提供建筑智能节能和建筑智能化方面提供技术支持。

（2）促进公司产品线升级

经过多年的发展，上实发展在住宅及商业地产开发方面积累了丰富的经验，并开发出多款具有市场影响力的地产产品。未来十年，房地产市场将进入一个平稳增长的阶段，市场竞争加剧，企业只有开发出更适应客户需求及未来趋势的差异化、个性化产品，才能在市场竞争中取得一席之地。目前，国家大力倡导低碳绿色经济发展模式，节能环保理念深入人心，建筑的智能化、节能化的市场需求日趋成熟。成功收购龙创节能以后，公司可以将其智慧节能系统整合进公司的地产项目，促进现有住宅及商业地产项目升级换代，提升公司产品的竞争力。

（3）加强房地产产业链资源的整合

在房地产行业加快市场化转型的背景下，上实发展通过精耕细作、区域聚焦、多元发展的方式不断提升公司品牌竞争力。一方面，依托公司现有房地产主业，通过聚焦房地产细分行业，通过专业化开发提升产品价值。公司的金融地产、文化地产、养老地产项目体现了公司产业整合、主业转型的诉求。其中，公司文化地产项目是以文化软实力为核心竞争力的房地产开发模式。房地产传统开发模式是以“建筑”为核心，而文化地产是以“文化和生活方式、居住理想”为核心，用文化提升固化建筑价值。公司的养老产业项目是指将品质地产和优良管家服务有机结合，依托专业管理运营团队，打造从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮到日常起居呵护一体化的服务平台。这些都是传统主业产品转型的很好体现。

另一方面，传统房地产产品与新兴产业、新兴商业模式的结合，通过独特的市场定位及产品功能提升客户价值。公司收购龙创节能可以实现公司产品的智能化、节能化，推出符合行业发展趋势及客户价值要求的产品。同时，丰富了公司产业整合的经验，为公司未来进一步的收购兼并及产业整合奠定基础。

（4）实现与龙创节能管理的协同

上实发展通过收购龙创节能控股权，拥有了建筑智慧节能领域的高级管理人才和优秀运营团队，实现在建筑节能的业务开拓，缩短了重新招募团队涉足节能行业的周期，降低了进入新业务领域的管理、运营风险。与此同时，公司将吸取龙创节能在建筑节能行业的管理、运作经验，不断探索原有房地产主业在物联网及信息时代的发展道路，在继续发展原有主业的同时、积极进入新兴业务领域。为了实现龙创节能既定经营目标，保持管理和业务的连贯性，使其在运营管理延续自主独立性，交易完成后上实发展将继续保持龙创节能的独立经营地位，给予原有管理层充分的发展空间，并通过此次股权锁定期的安排及奖励计划对龙创节能核心管理人员及核心技术人员做好约束和激励。同时上市公司将指导、协助龙创节能加强自身制度建设及执行，完善治理结构、加强规范化管理。

11、附条件生效的《关于上海龙创节能系统股份有限公司的股份转让协议》及其补充协议的内容摘要

曹文龙以所持龙创节能股份认购公司本次非公开发行股份，相关协议内容请参见本预案第二节发行对象的基本情况。此外，上实发展还将以本次非公开发行募集资金收购龙创节能 42.3549%股权，相关股份转让协议内容如下：

（1）交易双方、签订时间

转让方：上海冠屿投资发展有限公司；

上海美屿投资发展有限公司；

张家港德联创业投资中心（有限合伙）；

上海农天鉴吉创业投资合伙企业（有限合伙）；

上海科技创业投资股份有限公司；

上海爱建资本管理有限公司；

陈丽华，身份证号：350425XXXXXXXXX0021；

贺挺，身份证号：110108XXXXXXXXX2218；

徐凯丰，身份证号：110105XXXXXXXXX5813；

徐晶，身份证号：110102XXXXXXXXX2383；

戴剑飏，身份证号：310104XXXXXXXXX0418；

吴大伟，身份证号：310109XXXXXXXXX0011；

吴一泓，身份证号：310104XXXXXXXXX0490；

受让方：上海实业发展股份有限公司

目标公司：上海龙创节能系统股份有限公司

协议签订日期：2015 年 4 月 28 日

补充协议签订时间：2015 年 5 月 15 日

（2）目标资产

在符合本协议规定条款和条件的前提下，转让方同意向受让方转让、受让方同意自转让方受让转让方持有的龙创节能 20,330,360 股股份，占龙创节能全部已发行股份总数的 42.3549%。

（3）目标资产定价

龙创节能股份转让价格按照具有证券从业资格的资产评估机构出具之评估报告所记载的并经有权国有资产主管部门备案确认的截至审计、评估基准日的目标股份价值为基础，由双方协商确定。经评估师评估，龙创节能截至审计、评估基准日的股东全部权益价值为72,800万元整，该评估结果已经上海市国资委备案确认。双方据此确定转让方案如下：

转让方	转让股份数量（股）	股份比例	转让价格（元）
冠屿投资	4,680,000	9.7500%	70,980,000

美屿投资	3,600,000	7.5000%	54,600,000
德联创投	2,084,850	4.3434%	31,620,225
农鉴创投	1,665,000	3.4688%	25,252,500
科技创投	1,499,850	3.1247%	22,747,725
爱建资本	500,000	1.0417%	7,583,333
陈丽华	1,440,000	3.0000%	21,840,000
贺挺	1,440,000	3.0000%	21,840,000
徐凯丰	720,000	1.5000%	10,920,000
徐晶	720,000	1.5000%	10,920,000
戴剑飏	576,264	1.2006%	8,740,000
吴大伟	324,396	0.6758%	4,920,000
吴一泓	1,080,000	2.2500%	16,380,000
合计	20,330,360	42.3549%	308,343,783

(4) 支付方式

转让方理解并同意，受让方将以非公开发行股份募集资金向转让方支付股份转让款，其中 50%于募集资金到位后五个工作日内向各转让方支付，其余 50%于交割日后十日内向各转让方支付。

(5) 资产交付及过户时间安排

本协议生效后，全体转让方应于收到第一笔股份转让款后五个工作日内完成促使目标公司召开董事会/股东大会修改章程、更新股东名册，以及完成目标公司向所属工商行政机关递交关于股权变更的申请，并及时将变更结果的核准通知传递给受让方。在此过程中，受让方配合签署为办理该变更所需一切文件。自交割日起，受让方合法享有和承担目标股份上的一切权利和义务。

本次股权转让的交割日指目标股权所有权全部转移完成之日，即转让方所持龙创节能的股权在工商行政机关被登记到受让方名下之日。

(6) 过渡期损益安排

在过渡期内，转让方将尽其应尽的职责，在龙创节能正常经营活动中按照以往惯常的方式参与经营、管理、使用和维护龙创节能资产及相关业务，保证其在过渡期间不会发生重大不利变化。

转让方和受让方均同意，龙创节能股份因过渡期间收益或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）增加的，该等过渡期收益由受让方享有，龙创节能股份因过渡期间亏损或其他原因导致所对应的经审计净资产值（合并报表）减少的，该等亏损由全体转让方于龙创节能股份交割日净资产值经受让方认可的会计师审计确认后的15个工作日内以现金方式向受让方补足。在此基础上，龙创节能在过渡期间产生的盈利或亏损等净资产变化由受让方享有或承担。

（7）与资产相关的债务及人员安排

本次转让不涉及债权债务的处理或人员安置问题，原由龙创节能享有或承担的债权债务在交割日后仍由龙创节能享有或承担，龙创节能的人员仍由龙创节能继续负担用工责任。双方另有约定的除外。

（8）协议的生效条件和生效时间

各方同意，本协议经签约各方法人的法定代表人或其授权代表或执行事务合伙人签署并加盖公章、签约各方自然人本人签字成立，并于下列先决条件均得到满足时生效：

①受让方的非公开发行有关事项获得上海实业控股有限公司股东特别大会批准；

②受让方的非公开发行获得其董事会批准；

③受让方的非公开发行获得其股东大会批准；

④受让方的非公开发行获得上海市国资委批准；

⑤受让方的非公开发行获得中国证监会（或按照本合同成立后的新规替代中国证监会履行监管义务的其他部门）核准。

（9）违约责任

本协议任何一方未履行或未适当履行其在本协议项下应承担的任何义务，或违反其在本协议项下做出的任何陈述和/或保证，均视为违约，该方（“违约方”）应在守约方向其送达要求纠正的通知之日起15日内纠正其违约行为。如该等期限届满后，违约方仍未纠正其违约行为，则守约方有权按协议约定提起诉讼。

如守约方因违约方的违约行为而蒙受任何损失、承担任何责任和/或发生任何费用，则违约方应全额赔偿/补偿守约方，包括但不限于守约方为本次交易而发生的审计费、评估费、中介机构服务费利息、差旅费、为维权发生的合理的法律服务费和其他专家费用。

转让方明白，本协议内容构成受让方非公开发行的必要组成部分，任何对本协议义务的违背都将实质性地影响非公开发行，因此如转让方发生协议约定的违约行为，其给受让方造成的损失将包括受让方非公开发行项目遭受的全部损失。

12、《上海龙创节能系统股份有限公司业绩补偿协议》及其补充协议的内容摘要

甲方： 上海实业发展股份有限公司

乙方： 曹文龙，身份证号：320923XXXXXXXX1272

戴剑飏，身份证号：310104XXXXXXXX0418

吴大伟，身份证号：310109XXXXXXXX0011

吴欣炜，身份证号：522101XXXXXXXX2812

许翔，身份证号：310106XXXXXXXX2815

协议签订时间：2015年4月28日

补充协议签订时间：2015年5月15日

曹文龙、戴剑飏、吴大伟均为龙创节能股东，与上实发展签订了《上海实业发展股份有限公司非公开发行股票之股份认购合同》或《关于上海龙创节能系统股份有限公司的股份转让协议》，向上实发展转让龙创节能合计股份；上述股份转让完成后，曹文龙还将通过转让老股的方式向目标公司引进新股东吴欣炜、许翔。

（1）补偿测算对象及业绩目标

补偿测算对象为龙创节能补偿测算期间内的净利润。

乙方在对龙创节能现状和未来发展趋势充分研判的基础上，确定龙创节能的业绩目标如下：

目标一：2015 年度实现净利润 5,800 万元；

目标二：2016 年度实现净利润 6,800 万元；

目标三：2017 年度实现净利润 7,670 万元；

目标四：2015 至 2017 年度累计实现净利润 20,270 万元。

以上“净利润”是指龙创节能经审计的扣除非经常性损益后的净利润。

（2）补偿测算期间

双方约定，补偿测算期间为2015年度、2016年度及2017年度。

期间每个会计年度结束后，由龙创节能测算补偿测算期间内其该会计年度内实现的净利润数与设定的业绩目标净利润数的差异情况，并聘请经甲方认可的具有证券业务资格的会计师事务所予以审核和出具专项审核报告。该专项审核报告应于每个会计年度结束后的三个月内出具。

并且，2015-2016年度，还应当由双方认可的专业机构于每一会计年度结束后的三个月内出具龙创节能减值测试报告。

（3）补偿触发条件

满足以下全部条件的，触发业绩补偿：

- ①上实发展完成对目标股份的收购；
- ②龙创节能未实现业绩目标四。

（4）补偿方式

补偿条件成就时，全体乙方应共同和按比例地向甲方予以现金补偿，曹文龙并对其他乙方履行补偿承担连带责任。补偿款于2017年度届满后一次性结算。计算公式如下：

补偿款=（业绩目标四设定的累计实现净利润额－业绩补偿期间累计实际实现的净利润）×2.00

业绩补偿款应于2017年度结束后的专项审核报告出具之后的三个月内完成支付。

（5）担保和连带责任

乙方同意，将以下列方式为其履行补偿义务提供担保。

曹文龙将其获得的甲方发行股份设定质押，具体是：

①于获甲方发行股份后五个工作日内，将其中200万股办理质押；

②2015年度结束，若(a)目标公司未实现业绩目标一及/或(b)2015年度结束后的目标公司减值测试报告载明目标公司2016-2017年度累计净利润盈利预测数不足业绩目标二、三的合计数，则乙方应就情况(a)项下的差额（简称“差额A”）和情况(b)项下的差额（简称“差额B”）向甲方提供补充质押，公式如下：

补充质押股份数量=（差额A+差额B） $\times 2.00 \div$ 2015年度最后20个交易日甲方股票交易均价 $\div 70\%$ —200万股。不足1股的部分按1股计数。计算结果为负数的按0取值。

2015年度最后20个交易日甲方股票交易均价=该期间内甲方股票交易总额 $\div$ 该期间内甲方股票交易总量。

③2016年度结束，若(c)目标公司未实现业绩目标二及/或(d)2016年度结束后的目标公司减值测试报告载明目标公司2017年度累计净利润盈利预测数不足业绩目标三，则乙方应就情况(c)项下的差额（以下简称“差额C”）与情况(d)项下的差额（以下简称“差额D”）计算是否需向甲方提供进一步补充质押，公式如下：

进一步补充质押股份数量=（差额A+差额C+差额D） $\times 2.00 \div$ 2016年度最后20个交易日甲方股票交易均价 $\div 70\%$ —已质押的股份数量。不足1股的部分按1股计数。计算结果为负数的按0取值。

2016年度最后20个交易日甲方股票交易均价=该期间内甲方股票交易总额 $\div$ 该期间内甲方股票交易总量。

担保期间甲方发生派发股份股利、以公积金转增股份、配股等除权事项的，已质押股份因此获得的法定孳息（派发股份股利、公积金转增股份、认购的配股）亦计入质押资产，后续办理质押（如需）的股份数量亦相应调整。

2、同时，乙方将持有的目标公司全部股份质押予甲方。担保期间目标公司

发生派发股份股利、以公积金转增股份、配股等除权事项的，已质押股份因此获得的法定孳息（派发股份股利、公积金转增股份、认购的配股）亦计入质押资产。

3、曹文龙同意，若以上担保资产价值仍不足以覆盖计算“补充质押股份数量”时差额A、差额B合计数的2.00倍或计算“进一步补充质押股份数量”时差额A、差额C、差额D合计数的2.00倍，将以经甲方认可的其他有价值的资产提供补充担保。

（6）业绩奖励

双方同意，在目标公司满足以下条件时，向乙方团队予以现金奖励：

①上实发展完成对目标股份的收购；

②目标公司实现业绩目标四；

③《上海实业发展股份有限公司非公开发行股票之股份认购合同》或《关于上海龙创节能系统股份有限公司的股份转让协议》项下的任职保持和竞业禁止条款未被违反。

奖励金额计算公式如下：

奖励金额 = （2015年度至2017年度累计实现净利润－业绩目标四）×40%，
具体方案由目标公司董事会审议确定。

若目标公司2015年度实现的净利润不足业绩目标一的90%，或2016年度实现的净利润不足业绩目标二的90%，或2017年度实现的净利润不足业绩目标三的90%，则计算奖励金额时应当考虑各年度实现净利润与业绩目标的90%之间差额（以下简称“差额部分”），奖励金额计算公式调整为：

奖励金额 = （2015年度至2017年度累计实现净利润－业绩目标四－差额部分）
×40%

（7）违约责任

本协议任何一方违反本协议的规定，给守约方造成损失的，应赔偿由此给守约方造成的损失。

（8）生效条件

各方同意，本协议经签约各方法人的法定代表人或授权代表签署并加盖公章以及经签约各方自然人本人签字成立，并于下列先决条件均得到满足之日时生效：

①上实发展非公开发行股份有关事项获得上海实业控股有限公司股东特别大会批准；

②上实发展非公开发行股份获得其董事会批准；

③上实发展非公开发行股份获得其股东大会批准；

④上实发展非公开发行股份获得上海市国有资产监督管理委员会批准；

⑤上实发展非公开发行股份获得中国证券监督管理委员会（或按照本合同成立后的新规替代其履行监管义务的其他部门）核准。

本协议生效后，其任何变更、解除或终止均需经甲乙双方协商一致并签订书面协议。

（四）对龙创节能增资偿还银行借款并补充流动资金

1、增资概况

公司计划将本次募集资金中的2亿元用于对龙创节能增资，并全部用于偿还银行借款及补充其生产经营所需的流动资金。本次增资的价格为15.167元/股，以龙创节能截至2015年3月31日经评估的每股净资产值确定。

按《增资协议》估算的增发股份数量，龙创节能增资完成后的股权结构如下：

股东姓名/名称	持股数量（股）	持股比例
上实发展	42,699,151	69.7849%
曹文龙	9,178,022	15.0000%
上海上实创业投资有限公司	6,250,300	10.2151%
吴大伟	1,835,604	3.0000%
戴剑飏	1,223,736	2.0000%
合计	61,186,813	100%

2、对龙创节能增资的必要性

（1）支持龙创节能主营业务发展的需要

龙创节能作为一家专业的建筑智能节能服务公司，业务发展模式及行业特点决定了龙创节能对流动资金需求大，而对固定资产、无形资产等非流动资产投资需求小。截止2015年9月30日，龙创节能流动资产占总资产的比例为98.14%，其中流动资产主要为龙创节能开展建筑智能节能服务业务所必须的货币资金、应收款项、预付款项、存货等。

龙创节能凭借自身良好的市场口碑和品牌形象在建筑智能节能服务领域取得快速发展，2014年营业收入增长率达40.88%。未来，随着低碳循环经济理念的逐渐深入人心，建筑智能化节能技术日趋成熟，我国建筑节能行业将面临极佳的发展机遇期，龙创节能现有业务存在较大的成长潜力，有必要补充一定的流动资金适时进一步扩大主营业务规模，及时把握行业发展的契机。

（2）继续加大龙创节能研发投入的需要

龙创节能是国家高新技术企业及上海市创新型企业，也是国内领先的建筑节能解决方案和服务的提供商。

为保证龙创节能在建筑节能行业的技术优势，龙创节能报告期内保持着较高的研发支出，2013年和2014年的研发费用分别为1,287.42万元、1,621.56万元。未来，龙创节能仍需继续加大研发投入，以保持持续的竞争力。龙创节能现有的节能监控平台已经不能满足未来市场发展的需要，亟需对其升级和扩容。龙创节能从事的楼宇智能控制系统业务，主要系统组成部件由国外企业供应，此类国外产品一般为通用设备，无法直接适应中国市场，龙创节能需加大该方面的研发投入，开发出适合中国不同类别建筑的楼宇智能管理方案。

通过本次对龙创节能增资将持续提升研发能力、积极开发符合行业发展趋势、适应客户需求的新技术、新产品提供有力的资金支持。

（3）优化资本结构，降低财务费用，提高公司抗风险能力

2013年末、2014年末及2015年9月末，龙创节能的资产负债率分别为61.16%、55.37%、58.79%，处于较高水平。本次非公开发行募集资金用于增资龙创节能后，其资产负债率将有所降低，偿债能力得到提高，龙创节能资本实力

和抗风险能力将进一步增强。同时，募集资金对龙创增资后，将降低龙创节能财务费用，缓解财务风险和经营压力，进一步提升盈利水平，增强龙创节能长期可持续发展能力。

综上，本次对龙创节能增资有利于充实龙创节能营运资金、提高抗风险能力，在保障日常生产经营稳步发展、夯实资本实力的同时，能加速龙创节能未来发展战略的实施，保持并提升其的市场竞争能力和持续发展能力，符合上市公司全体股东利益。

3、附条件生效的《上海龙创节能系统股份有限公司增资协议》及其补充协议的内容摘要

（1）合同主体、签订时间

合同主体： 上海实业发展股份有限公司

上海上实创业投资有限公司

曹文龙，身份证号：320923XXXXXXXX1272

吴大伟，身份证号：310109XXXXXXXX0011

戴剑飏，身份证号：310104XXXXXXXX0418

签订时间： 2015 年 4 月 28 日

补充协议签订时间： 2015 年 5 月 15 日

（2）增资计划

各方同意，上实发展将以非公开发行股份募集资金向龙创节能增资 20,000 万元人民币，龙创节能相应向上实发展增发股份。

（3）目标资产定价

龙创节能向上实发展增发股份的单价与上实发展按《上海实业发展股份有限公司非公开发行股票之股份认购合同》和《关于上海龙创节能系统股份有限公司的股份转让协议》收购龙创节能股份的单价相同，即按照具有证券从业资格的资产评估机构所出具之评估报告记载的并经国有资产主管部门备案确认的截至评估基准日（2015 年 3 月 31 日）的龙创节能股东全部权益价值为基础，由双方协商确定。经上海东洲资产评估有限公司评估，龙创节能截至 2015 年 3 月 31 日的

股东全部权益价值为 72,800 万元整，该评估结果已经上海市国资委备案确认。据此，龙创节能向上实发展增发股份的单价定为 15.167 元/股（四舍五入保留三位小数）

龙创节能本次应向上实发展发行的股份数量=20,000 万元÷增发股份单价。具体是 13,186,813 股。上实发展的 20,000 万元增资款中，13,186,813 元应计入龙创节能的注册资本，其余计入龙创节能的资本公积。

（4）增资实施安排

届时各方作为龙创节能的股东，应当立即召集召开龙创节能股东大会，就上述增资和向上实发展新增发股份事宜形成一致同意股东大会决议，并通过关于相应修改龙创节能公司章程的决议。

各方同意，上实发展非公开发行股份募集资金到位后，在龙创节能股东大会形成有关增资的决议后，上实发展于五个工作日内将增资款汇入龙创节能指定账户，并由上实发展认可的具有证券业务资格的会计师事务所出具验资报告。

（5）协议生效条件

各方同意，本协议经签约各方法人的法定代表人或其授权代表或执行事务合伙人签署并加盖公章、签约各方自然人本人签字成立，并于下列先决条件均得到满足时生效：

①上实发展非公开发行股份有关事项获得上海实业控股有限公司股东特别大会批准；

②上实发展非公开发行股份获得其董事会批准；

③上实发展非公开发行股份获得其股东大会批准；

④上实发展非公开发行股份获得上海市国有资产监督管理委员会批准；

⑤上实发展非公开发行股份获得中国证券监督管理委员会（或按照本合同成立后的新规替代其履行监管义务的其他部门）核准。

三、董事会关于资产定价合理性的讨论与分析

公司本次非公开发行聘请上海东洲资产评估有限公司对拟收购资产进行了评估，就本次评估事项，公司董事会认为：

（一）评估机构的独立性

公司为本次拟非公开发行股票收购标的资产所选聘的评估机构及其经办本项目的评估师与公司、公司的控股股东和其他关联方、交易对方、两家标的公司以及公司的实际控制人等均不存在关联关系，亦不存在除专业服务收费外的现实或可预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性。

（二）评估假设前提和评估结论的合理性

拟收购标的资产相关的两份评估报告的评估假设前提符合国家相关法规、规定和规范性文件，符合评估准则及行业惯例，符合评估对象实际情况，评估假设前提具有合理性。评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则，评估结论具有合理性。

（三）评估方法与评估目的的相关性

本次资产评估工作符合国家相关法规、规定、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，评估方法与评估目的的相关性一致。

（四）评估定价的公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估方法选用恰当，评估结果客观反映了被评估对象的实际情况，评估结果公允，将其作为定价参考依据符合公司和全体股东的利益。

四、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

1、有利于解决同业竞争问题

本次发行收购上投控股100%股权是上实集团为履行避免同业竞争承诺而采取的房地产优势资源整合措施。本次非公开发行完成后，上投控股将成为本公司的全资子公司，有利于提高上市公司业务独立性，规范上市公司运作，有助于保障中小股东的利益。

2、有利于增强公司主营业务

本次募集资金投资项目中的收购上投控股100%股权，青岛国际啤酒城改造项目二、三期工程的实施有助于发行人扩大公司规模，在未来为公司带来较为可观的盈利收益，有利于进一步提升公司房地产主营业务能力、提高公司的盈利水平。

3、有利于带来公司新的盈利增长点

本次使用募投资金收购龙创节能并对其增资的顺利实施有利于公司对现有的住宅及商业地产业务与龙创节能的智慧节能业务相结合，实现对原有主营业务的升级改造，提高房地产业务的经济附加值。同时，公司收购龙创节能股权是向房地产业务下游的积极拓展，将强化公司的产业竞争力，并为公司带来新的盈利增长点。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

公司本次非公开发行拟募集资金总额不超过480,000万元，募集资金使公司的净资产和总资产规模进一步扩大。预计募投项目实施完成后，公司的销售规模和盈利能力将进一步提升。

1、财务结构变动状况

本次非公开发行完成后，公司的资产总额与净资产额将同时增加，公司的资本实力进一步提升，有利于增强公司抵御财务风险的能力。

2、盈利能力变动状况

本次募投项目实施后，将提升公司的盈利水平，进一步巩固和提升公司在房地产行业的市场地位。

上海实业发展股份有限公司董事会

二〇一五年十一月三日