

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或就本通函應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下上海實業控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

持續關連交易

修訂相互擔保協議

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



比利時聯合銀行香港分行

---

本公司之董事會函件載於本通函第5頁至第9頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第10頁。獨立財務顧問比聯銀行致獨立董事委員會及獨立股東之函件(當中載有其意見)載於本通函第11頁至第16頁。



二零零九年十二月二十八日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	5
2. 背景 .....	6
3. 補充協議 .....	7
4. 有關現有擔保之資料 .....	7
5. 經修訂相互擔保安排及修訂之理由及裨益 .....	7
6. 本集團及國資經營公司之主要業務 .....	7
7. 上市規則之含義 .....	8
8. 股東批准 .....	9
9. 其他資料 .....	9
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>10</b>
<b>比聯銀行函件 .....</b>	<b>11</b>
<b>附錄 — 一般資料 .....</b>	<b>17</b>

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

詞彙	涵義
「經修訂相互擔保安排」	國資經營公司與上海城開集團根據相互擔保協議就其相互擔保彼此不時從銀行或信用合作社獲得不超過人民幣1,200,000,000元(相等於約1,363,000,000港元)之貸款／信貸額度承擔責任所訂立並經補充協議修訂之安排
「董事會」	董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，根據香港法律註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「相互擔保協議」	國資經營公司及上海城開集團就現有相互擔保安排於二零零二年十二月二十六日訂立之協議
「董事」	本公司董事
「豁免相互擔保安排」	根據經修訂相互擔保安排擬由國資經營公司據此對上海城開集團不時獲得之貸款／信貸額度提供擔保之安排
「現有相互擔保安排」	國資經營公司與上海城開集團根據相互擔保協議就其相互擔保彼此不時從銀行或信用合作社獲得不超過人民幣700,000,000元(相等於約795,000,000港元)之貸款／信貸額度承擔責任所訂立之安排
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司

---

## 釋 義

---

「擔保額度」	根據現有相互擔保安排或經修訂相互擔保安排(視乎情況而定),國資經營公司或上海城開集團(視乎情況而定)須就國資經營公司與上海城開集團分別獲得之貸款/信貸額度提供擔保之最高金額
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生組成之本公司獨立董事委員會,以就非豁免擔保安排向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	根據上市規則可就非豁免擔保安排投票之股東
「比聯銀行」	比利時聯合銀行,透過其香港分行,為根據銀行業條例(香港法例第155章)之持牌銀行,並為一間根據證券及期貨條例已註冊進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之註冊機構,就非豁免擔保安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	二零零九年十二月二十三日,即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「非豁免擔保安排」	根據經修訂相互擔保安排擬由上海城開集團對國資經營公司不時獲得之貸款/信貸額度提供擔保之安排
「中國」	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「上海城開集團」	上海城開(集團)有限公司，一家於中國成立之中外合資經營企業
「股份」	本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份
「股東」	股份之持有人
「上實集團」	上海實業(集團)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為控股股東
「國資經營公司」	上海市徐滙區國有資產投資經營有限公司，根據中國法律成立之國有企業，徐滙國資委作為授權代表於其行使國有股東職權
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	上海城開集團與國資經營公司於二零零九年十二月十五日訂立之補充協議，以按本通函「董事會函件」中「補充協議」一節所述修訂相互擔保協議之條款
「書面批准」	上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd.、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.、南洋國際貿易有限公司、上海實業貿易有限公司、香港天廚有限公司、上海實業崇明開發建設基金有限公司、萬勤投資有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司有關非豁免擔保安排之書面批准
「徐滙國資委」	上海市徐滙區國有資產監督管理委員會，獲徐滙區人民政府授權及直轄徐滙區人民政府之政府機關，負責監督及管理徐滙區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開集團行使國有股東職權，及為於最後實際可行日期持有上海城開集團 41% 股權之股東

---

## 釋 義

---

「港元」	香港法定貨幣港元
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「%」	百分比

於本通函內，除非另有說明，人民幣金額已按人民幣0.8804元兌1港元之匯率兌換為港元，惟僅供說明，概不表示於有關日期任何人民幣或港元金額已經、可能已或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



# 上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

**執行董事：**

滕一龍先生(董事長)  
蔡育天先生(副董事長及行政總裁)  
呂明方先生  
周杰先生(常務副行政總裁)  
錢世政先生(副行政總裁)  
姚方先生  
周軍先生(副行政總裁)  
錢毅先生(副行政總裁)

**註冊辦事處：**

香港  
灣仔  
告士打道三十九號  
夏慤大廈  
二十六樓

**獨立非執行董事：**

羅嘉瑞先生  
吳家瑋先生  
梁伯韜先生

敬啟者：

## 持續關連交易

### 修訂相互擔保協議

#### 1. 緒言

於二零零九年十二月十五日，董事會宣佈，上海城開集團與國資經營公司訂立修訂相互擔保協議條款之補充協議，據此，協議雙方已有條件同意將彼等各自之擔保額度由人民幣700,000,000元(相等於約795,000,000港元)增加至人民幣1,200,000,000元(相等於約1,363,000,000港元)。就上海城開集團根據經修訂相互擔保安排對國資經營公司獲得之貸款／信貸額度提供之擔保，由於國資經營公司視作本公司之關連人士，及由於新擔保額度根據上市規則第14及第14A章計算之適用百分比率(按年計算)並非全部均少於2.5%，提供擔保構成本公司之非豁免持續關連交易。因此，非豁免擔保安排須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，本公司已獲得上實集團控制之各公司（合共持有有權出席本公司任何股東大會並在會上投票約51.10%之證券面值）書面批准。據本公司所知，概無股東於非豁免擔保安排擁有重大權益，因此，倘本公司就批准非豁免擔保安排召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14A.43及第14A.53條，本公司已向聯交所申請豁免召開股東大會，並要求准許獨立股東以書面批准方式批准非豁免擔保安排，而聯交所已給予該豁免予本公司。

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮非豁免擔保安排之條款及就此向獨立股東提供意見。本公司亦已委聘比聯銀行為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函主要旨在：

- (i) 向閣下提供非豁免擔保安排之詳情；
- (ii) 向閣下提供獨立董事委員會就非豁免擔保安排之推薦意見函件及獨立財務顧問比聯銀行就非豁免擔保安排之意見函件；及
- (iii) 載列上市規則規定之其他資料，

僅供閣下參考。

## 2. 背景

誠如本公司於二零零七年十月二十九日作出之公佈所披露，上海城開集團（為本公司現時持有59%權益之附屬公司）及國資經營公司（就上市規則第14A章而言視作本公司之關連人士）訂立相互擔保協議，據此，上海城開集團及國資經營公司同意相互擔保彼此可能不時由銀行或信用合作社向其各自提供不超過人民幣700,000,000元（相等於約795,000,000港元）之貸款／信用額度所承擔之責任。由上海城開集團對國資經營公司不時獲得之貸款／信貸額度提供擔保之現有相互擔保安排已於上海城開集團於二零零七年十二月二十五日成為本公司附屬公司後，成為本公司之非豁免持續關連交易，而本公司已根據上市規則第14A.41條就其遵守上市規則第14A章之申報及公佈之規定。

### 3. 補充協議

於二零零九年十二月十五日，上海城開集團與國資經營公司訂立修訂相互擔保協議條款之補充協議，據此，協議雙方已有條件同意將彼等各自之擔保額度由人民幣700,000,000元(相等於約795,000,000港元)增加至人民幣1,200,000,000元(相等於約1,363,000,000港元)。經補充協議修訂之相互擔保協議之年期將為自二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日(包括首尾兩日)。補充協議須待非豁免擔保安排根據上市規則之規定獲獨立股東批准後，方可作實。該條件已達成。

### 4. 有關現有擔保之資料

於二零零九年十月三十一日，由國資經營公司擔保之上海城開集團貸款／信貸額度總額為人民幣680,000,000元(相等於約772,000,000港元)。

於二零零九年十月三十一日，由上海城開集團擔保之國資經營公司貸款／信貸額度總額為人民幣661,000,000元(相等於約751,000,000港元)。

### 5. 經修訂相互擔保安排及修訂之理由及裨益

訂立現有相互擔保安排可使國資經營公司及上海城開集團取得若干貸款／信貸額度，以滿足彼等各自之資金需求。基於上海城開集團及國資經營公司各自之業務範圍及規模擴大，彼等各自之資金需求日益增加，以致需要銀行或信用合作社向其提供額外貸款／信貸額度，以滿足其資金需求，而相互擔保安排可大為簡化及縮短以資產抵押之要求。由於現有相互擔保安排項下之擔保額度將不足以滿足國資經營公司及上海城開集團預期增加之資金需求，因此，彼等已訂立補充協議以修訂現有相互擔保安排增加擔保額度。

### 6. 本集團及國資經營公司之主要業務

本公司及其附屬公司主要從事基礎設施、醫藥、消費品及房地產業務。

國資經營公司為根據中國法律成立之國有企業，主要從事投資開發、股權管理及項目融資。國資經營公司獲徐滙國資委授權批准營運，徐滙國資委以國資經營公司之國有股東之身份行使權力。按徐滙國資委仍為上海城開集團主要股東及上海城

開集團仍為本公司附屬公司，國資經營公司就上市規則第14A章而言視作本公司關連人士。

## 7. 上市規則之含義

根據上市規則第14A.41條，本公司須於修訂相互擔保協議時全面遵守上市規則第14A章所有適用之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

就國資經營公司對上海城開集團獲得之貸款／信貸額度提供擔保而言，概無抵押上海城開集團或本集團之資產作為擔保，董事（包括獨立非執行董事）認為，由國資經營公司提供／將提供之擔保條款乃按一般之商業條款訂立。因此，根據上市規則第14A.65(4)條，國資經營公司根據經修訂相互擔保安排對上海城開集團獲得之貸款／信貸額度所提供之擔保，獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

上海城開集團根據經修訂相互擔保安排對國資經營公司獲得之貸款／信貸額度提供擔保，由於新擔保額度根據上市規則第14及第14A章計算之適用百分比率（按年計算）並非全部均少於2.5%，該等擔保構成本公司之非豁免持續關連交易。因此，非豁免擔保安排須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年，根據非豁免擔保安排，上海城開集團之擔保額度不得超過人民幣1,200,000,000元（相等於約1,363,000,000港元）之上限。

由於補充協議涵蓋豁免擔保安排及非豁免擔保安排，以及如上文所述，補充協議須待非豁免擔保安排根據上市規則規定獲獨立股東批准後，方可作實，故豁免擔保安排亦須視乎是否取得上述獨立股東批准非豁免擔保安排。

據本公司所知，概無股東於非豁免擔保安排擁有重大權益，因此，倘本公司就批准非豁免擔保安排召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14A.43及第14A.53條，本公司已向聯交所申請豁免召開股東大會，並要求准許獨立股東以

---

## 董事會函件

---

書面批准方式批准非豁免擔保安排，而聯交所已給予該豁免予本公司。因此，上述補充協議之條件已達成。

由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，就非豁免擔保安排是否屬公平合理及是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委聘比聯銀行，就此為獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

執行董事認為，非豁免擔保安排乃按一般商業條款訂立，且對本公司及股東整體而言屬公平及合理。獨立非執行董事之意見載於本通函中彼等予獨立股東之函件。

### 8. 股東批准

於最後實際可行日期，本公司已獲得上實集團控制之各公司（合共持有有權出席本公司任何股東大會並在會上投票約 51.10% 之證券面值）書面批准。該等公司分別為上海投資控股有限公司（於最後實際可行日期持有 466,644,371 股股份）、SIIC Capital (B.V.I.) Ltd.（於最後實際可行日期持有 80,000,000 股股份）、南洋國際貿易有限公司（於最後實際可行日期持有 1,746,000 股股份）、SIIC Treasury (B.V.I.) Ltd.（於最後實際可行日期持有 1,632,000 股股份）、上海實業貿易有限公司（於最後實際可行日期持有 1,161,000 股股份）、香港天廚有限公司（於最後實際可行日期持有 383,000 股股份）、上海實業崇明開發建設基金有限公司（於最後實際可行日期持有 95,000 股股份）、萬勤投資有限公司（於最後實際可行日期持有 60,000 股股份）及上海實業崇明開發建設有限公司（於最後實際可行日期持有 10,000 股股份），均為上實集團之全資附屬公司（惟香港天廚有限公司除外，上實集團擁有其 90.57% 權益），並根據上市規則第 14A.43 條，構成一批有密切聯繫的股東。

### 9. 其他資料

敬請 閣下垂注：(i) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第 10 頁；(ii) 比聯銀行函件，其全文載於本通函第 11 頁至第 16 頁；及 (iii) 本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
上海實業控股有限公司  
董事長  
滕一龍  
謹啟

二零零九年十二月二十八日



# 上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

敬啟者：

## 持續關連交易

### 修訂相互擔保協議

茲提述本公司於二零零九年十二月二十八日刊發之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮及就非豁免擔保安排向閣下提供意見，詳情載於通函中之董事會函件。

經考慮非豁免擔保安排之條款及載於通函第11頁至第16頁之比聯銀行就此提供之意見，吾等認為，非豁免擔保安排乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

聯交所已批准本公司豁免召開股東大會，並准許獨立股東以書面批准方式批准非豁免擔保安排。因此，毋須於本公司股東大會上批准非豁免擔保安排。然而，倘非豁免擔保安排須提呈本公司股東大會考慮及批准，吾等建議獨立股東批准。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事  
羅嘉瑞先生

獨立非執行董事  
吳家璋先生  
謹啟

獨立非執行董事  
梁伯韜先生

二零零九年十二月二十八日

---

## 比聯銀行函件

---

以下為比聯銀行就非豁免擔保安排向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。



香港  
港灣道18號  
中環廣場  
39樓

敬啟者：

### 持續關連交易

### 修訂相互擔保協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就非豁免擔保安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，非豁免擔保安排之詳情及其他資料，載於日期為二零零九年十二月二十八日之通函（「通函」）內「董事會函件」一節，而本函件為通函其中一部份。除非本函件另有界定，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如 貴公司於二零零七年十月二十九日作出之公佈所披露，上海城開集團（貴公司擁有59%權益之附屬公司）及國資經營公司於二零零二年十二月二十六日訂立相互擔保協議。根據相互擔保協議，上海城開集團及國資經營公司同意相互擔保彼此不時由銀行或信用合作社向其各自提供不超過人民幣700,000,000元（相等於約795,000,000港元）之貸款／信貸額度所承擔之責任。基於上海城開集團及國資經營公司各自之業務範圍及規模擴大，彼等各自之資金需求日益增加，上海城開集團與國資經營公司於二零零九年十二月十五日訂立補充協議，將現有相互擔保安排之擔保額度增加至人民幣1,200,000,000元（相等於約1,363,000,000港元）。

由於上海城開集團由 貴公司及徐滙國資委分別擁有59%及41%，而徐滙國資委對國資經營公司行使國有股東職權，根據上市規則，經修訂相互擔保安排項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。由於豁免擔保安排項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定，吾等之委任工作並不包括就豁免擔保安排表達意見。另一方面，上海城開集團根據非豁免擔保安排

---

## 比聯銀行函件

---

對國資經營公司獲得之貸款／信貸額度提供擔保之經修訂擔保上限，根據上市規則計算之有關百分比率(按年計算)並非全部均少於2.5%，因此，訂立非豁免擔保安排構成 貴公司之非豁免持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

由於(i)概無股東於非豁免擔保安排擁有重大權益，因而倘 貴公司就批准非豁免擔保安排召開股東大會，概無股東須放棄投票；及(ii) 貴公司已獲得一批有密切聯繫之股東(於最後實際可行日期合共持有有權出席 貴公司任何股東大會並在會上投票之已發行股份總數中約51.10%)於二零零九年十二月九日之書面批准，因此，聯交所已根據上市規則第14A.43及第14A.53條，批准豁免遵守由獨立股東於股東大會以大多數票批准非豁免擔保安排之規定，並接受獨立股東以書面方式作出批准。

貴公司已成立由所有獨立非執行董事羅嘉瑞先生、吳家瑋先生及梁伯韜先生組成之獨立董事委員會，就非豁免擔保安排向獨立股東提供意見。吾等比利時聯合銀行香港分行已獲委任為獨立財務顧問，就訂立非豁免擔保安排是否屬 貴集團之日常業務以及非豁免擔保安排之條款就獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

於達致吾等之推薦意見時，吾等依賴 貴公司提供予吾等之資料及事實。吾等已審閱(其中包括)相互擔保協議、補充協議、 貴公司分別截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之年報(「年報」)及中期報告(「中期報告」)及國資經營公司截至二零零九年九月三十日止九個月之未經審核管理帳目(「管理帳目」)。吾等已假設 貴公司提供予吾等之所有資料及事實在所有重大方面乃屬真實、完整及準確，並依賴該等資料及事實。此外，吾等信賴 貴公司管理層之陳述乃經作出一切適當查詢及審慎決定後，就彼等所知、所悉及所信，概無遺漏其他事實或陳述，使通函(包括本函件)所載任何聲明含有誤導成份。吾等亦假設，吾等獲 貴公司提供在通函內作出或提述之所有資料、聲明及陳述於作出時在所有重大方面乃屬真實、完整及準確，且於通函寄發日期仍然如是。

吾等認為，吾等已審閱可使吾等達致知情意見之足夠資料，並作為吾等之推薦意見之合理依據。吾等概無任何理由懷疑任何重大事實被遺漏或未獲提供，亦不知悉任何事實或情況致令提供予吾等之資料及陳述失實、不確或產生誤導。然而，吾等並無獨立核實 貴公司提供之資料，亦無對 貴公司及其各自聯繫人之業務及事務進行任何獨立深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關訂立非豁免擔保安排之意見及推薦意見，並就此向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 現有相互擔保安排之背景

貴公司為上實集團之香港上市旗艦公司，而上實集團是由上海市政府控制之綜合型企業。 貴公司投資及經營三個主要業務分部，即房地產、基建設施及消費品。

上海城開集團主要從事房地產開發經營及諮詢服務、動遷承包、建築配套設備、建材、實業投資、國內貿易(除專項規定)以及房地產銷售、租賃及物業管理，並為 貴公司擁有59%之附屬公司，其餘41%由徐滙國資委擁有。徐滙國資委是獲徐滙區人民政府授權及直轄徐滙區人民政府之政府機關，負責監督及管理徐滙區管有之國有資產，包括但不限於對國資經營公司行使國有股東職權。國資經營公司為根據中國法律成立之國有企業，主要從事投資開發、股權管理及項目融資。

在中國，相互擔保安排可大為簡化及縮短以資產抵押之要求。上海城開集團與國資經營公司自二零零二年以來一直有相互擔保彼此由銀行或信用合作社向其各自提供不超過人民幣700,000,000元之貸款／信貸額度，以便各自向金融機構取得貸款／信貸額度，供各自之業務營運及發展之用。

於二零零九年十二月十五日，上海城開集團與國資經營公司訂立非豁免擔保安排，以增加擔保額度。鑑於上海城開集團與國資經營公司自二零零二年以

來一直有相互擔保彼此之銀行貸款／信貸額度，吾等認為訂立非豁免擔保安排乃兩家公司業務關係之延伸，並屬 貴集團之日常業務。

## 2. 訂立非豁免擔保安排之理由

誠如通函內「董事會函件」一節所述，為應付上海城開集團及國資經營公司各自之業務範圍及規模擴大而預期增加之資金需求，上海城開集團及國資經營公司同意訂立補充協議，以將現有相互擔保安排下之擔保額度增加至人民幣1,200,000,000元，相當於由現有擔保額度人民幣700,000,000元增加約71.43%，並將相互擔保協議之年期訂定為自二零一零年一月一日至二零一二年十二月三十一日（包括首尾兩日）。

董事確認，新擔保額度乃上海城開集團及國資經營公司參考（其中包括）彼等日後業務擴展之資金需求及現有擔保額度之過往使用情況，經公平協商後釐定。於二零零九年十月三十日，上海城開集團根據國資經營公司提供之擔保及國資經營公司根據上海城開集團提供之擔保分別取得之貸款／信貸額度為人民幣680,000,000元及人民幣661,000,000元，相當於現有擔保額度約97.1%及94.4%。

由於上海城開集團有意取得額外資金為其業務發展融資，以及其過往於擔保額度之高使用率，吾等認為，非豁免擔保安排之條款就獨立股東而言屬公平合理。

## 3. 國資經營公司之財務狀況

就國資經營公司過往根據上海城開集團提供之擔保而取得借款而言，從未有任何貸款人要求上海城開集團履行其擔保責任。吾等已審閱管理帳目，並與 貴公司管理層討論國資經營公司於二零一零年至二零一二年之資金需求。吾等於管理帳目注意到，國資經營公司於二零零九年九月三十日之資產淨值等於新擔保額度增加部份三倍以上。 貴公司管理層亦表示，國資經營公司一直得到徐滙國資委之全力支持。此外， 貴公司管理層確認， 貴公司已不時審閱國

資經營公司之財務資料，以便密切監察及評估因上海城開集團提供擔保而可能產生之風險。因此，吾等認為，貴公司已有足夠渠道定期了解國資經營公司之最新財務狀況。

#### 4. 非豁免擔保安排之財務影響

誠如中期報告所披露，於二零零九年六月三十日，貴集團為徐滙國資委控制之一家實體、聯營公司及第三者之銀行信貸額向銀行提供約1,090,000,000港元之擔保。為國資經營公司獲得之銀行貸款及信貸額度提供額外擔保額將不會對貴集團之流動資金狀況造成直接影響，但將構成上海城開集團之額外或然責任。倘國資經營公司未能履行償還部份或全部有關銀行貸款及信貸額度(連同利息)之責任，則上海城開集團須按照其提供之擔保承擔全部責任。獨立股東須注意，國資經營公司就以上海城開集團提供之擔保獲得之任何銀行貸款及信貸額度於還款方面如出現違約，將對貴集團之流動資金狀況及資產淨值造成不利影響。然而，上述影響可能取決於由國資經營公司與銀行及信用合作社訂立或將訂立之各貸款協議所規定之不同貸款年期。

按照年報所載，貴集團於二零零八年十二月三十一日擁有經審核綜合淨資產約234億港元，因此，新擔保額度之增加部份於二零零八年十二月三十一日分別佔上海城開集團及貴集團之經審核綜合資產淨值約11.42%及2.43%。因此，國資經營公司就以上海城開集團提供之擔保之增加部份獲得之銀行貸款及信貸額度於還款方面如出現違約，將不會對貴集團造成重大不利影響。

#### 推薦意見

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為，訂立非豁免擔保安排屬貴集團之日常業務，而非豁免擔保安排就獨立股東而言屬公平合理。

聯交所已批准貴公司豁免召開股東大會，並准許獨立股東以書面批准方式批准非豁免擔保安排。因此，毋須於貴公司股東大會上批准非豁免擔保安排。然

---

比 聯 銀 行 函 件

---

而，倘非豁免擔保安排須提呈 貴公司股東大會考慮及批准，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東批准。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

比利時聯合銀行香港分行

大中華企業融資部主管 企業融資部

陳嘉忠

林崇謙

謹啟

二零零九年十二月二十八日

## 1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則而列載的詳細資料，旨在提供有關本集團的資料。董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

## 2. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部涵義)股份及相關股份或債權證權益中擁有的權益或淡倉，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須列入本公司按該條例存置之登記冊；或根據上市公司董事進行之證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所者如下：

### (i) 於股份及相關股份權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份的數目	約佔已發行 股本總額 百分比
蔡育天	實益擁有人	個人	622,000	0.06%
呂明方	實益擁有人	個人	586,000	0.05%
周杰	實益擁有人	個人	333,000	0.03%
錢世政	實益擁有人	個人	679,000	0.06%
周軍	實益擁有人	個人	195,000	0.02%

附註：上述權益皆為好倉權益。

## (ii) 於上海實業醫藥投資股份有限公司股份之權益

董事姓名	身份	權益性質	持有已發行 股份的數目	約佔已發行 股本總額 百分比
呂明方	實益持有人	個人	23,400	0.01%

附註：上述權益為好倉權益。

(b) 於最後實際可行日期，就各董事所知，下列董事亦為上實集團董事或僱員：

董事姓名	於上實集團擔任職位
滕一龍先生	執行董事及董事長
蔡育天先生	執行董事及總裁
呂明方先生	執行董事
周杰先生	執行董事及常務副總裁
錢世政先生	副總裁
姚方先生	副總裁
周軍先生	副總裁

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，董事或本公司最高行政人員，概無擁有於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部涵義）的任何股份或相關股份中的任何權益或淡倉或債權證中的任何權益而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據該等證券及期貨條例條文彼等被認為或被視作持有的權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述的登記冊；或根據上市公司董事進行之證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括本集團任何相關成員公司可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約）。

#### 4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零零八年十二月三十一日(本集團最近期公佈之經審核帳目的編製日期)以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用本集團任何成員公司的任何資產中擁有直接或間接權益。

#### 5. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於仍有效且對本集團業務有重大影響的合約或安排中擁有重大權益。

#### 6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之聯繫人並無被認為於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭，或與本集團有任何其他利益衝突之任何業務中擁有權益。

#### 7. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零零八年十二月三十一日(本公司最近期公佈經審核帳目的編製日期)以來，本集團財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

#### 8. 專業人士及同意書

以下為在本通函提供意見或建議的專業人士資格：

名稱	資格
比利時聯合銀行香港分行	透過其香港分行，為根據銀行業條例(香港法例第155章)之持牌銀行，並為一間根據證券及期貨條例已註冊進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之註冊機構

於最後實際可行日期，比聯銀行：

- (a) 於本集團任何成員公司概無擁有任何直接或間接股權，亦無擁有任何認購或指示他人認購本集團任何成員公司任何證券之權利(無論是否可依法強制執行)；及

- (b) 概無直接或間接於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(本集團最近期公佈經審核財務報表編製日期)以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何權益。

比聯銀行已就按本通函之形式及文意載入其函件及於通函中分別引述其名稱發出書面同意書，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓。
- (c) 本公司之公司秘書為梁年昌先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會、香港特許秘書公會、英國特許管理會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (d) 本公司之合資格會計師為李劍峰先生，彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。
- (e) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本於直至二零一零年一月十一日(包括該日)為止之正常辦公時間內於本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道三十九號夏慤大廈二十六樓，可供查閱：

- (a) 相互擔保協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 獨立董事委員會之函件，全文載於本通函第10頁；
- (d) 比聯銀行函件，全文載於本通函第11頁至第16頁；及
- (e) 本附錄「專業人士及同意書」一節所提述之書面同意書。