

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、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城市開發集團有限公司證券全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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分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。



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

有關經修訂相互擔保安排之
持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

國泰君安融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至9頁及獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問國泰君安融資有限公司函件載於本通函第11至16頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

二零一二年十二月三十一日

目錄

頁次

釋義	1
董事會函件	
緒言	5
第二份補充協議	6
訂立經修訂相互擔保安排之理由及好處	6
上市規則之涵義	7
股東批准	8
有關本集團之資料	9
有關國資經營公司之資料	9
推薦意見	9
其他資料	9
獨立董事委員會函件	10
獨立財務顧問函件	11
附錄 – 一般資料	
責任聲明	17
權益披露	17
董事之服務合約	18
董事之競爭業務權益	19
重大不利變動	19
專家	19
董事於資產或合約之權益	19
一般事項	20
備查文件	20

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「經修訂相互擔保協議」	指	經第二份補充協議修訂之相互擔保協議
「經修訂相互擔保安排」	指	根據經修訂相互擔保協議訂立之安排，據此上海城開與國資經營公司同意相互擔保彼此不時從銀行取得之貸款及信貸額度之責任，惟以人民幣400,000,000元(相等於約493,000,000港元)為上限
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：563)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「相互擔保協議」	指	上海城開與國資經營公司所訂立日期為二零零二年十二月二十六日之相互擔保協議，並經第一份補充協議修訂
「董事」	指	本公司董事
「現有擔保限額」	指	上海城開與國資經營公司可能就彼此根據相互擔保協議取得之貸款及信貸額度提供擔保之當前最高金額
「第一份補充協議」	指	上海城開與國資經營公司所訂立日期為二零零九年十二月十五日之相互擔保協議之第一份補充協議

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生組成之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	國泰君安融資有限公司，獲委任以就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除徐匯國資委及其任何聯繫人士以外之股東
「穎年」	指	穎年投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「最後可行日期」	指	二零一二年十二月二十八日，即本通函付印前確認載入本通函若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「穎佳」	指	穎佳有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司。穎佳為控股股東，持有本公司已發行股本約69.95%，並為上實控股之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括台灣、香港特別行政區及澳門特別行政區

釋 義

「經修訂擔保限額」	指	上海城開與國資經營公司可能不時就彼此根據經修訂相互擔保協議取得之貸款及信貸額度提供擔保之經修訂最高金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二份補充協議」	指	上海城開與國資經營公司所訂立日期為二零一二年十二月六日之相互擔保協議之第二份補充協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司，於中國成立之中外合資經營企業，由本公司(間接)及徐匯國資委擁有59%及41%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「上實控股」	指	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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)，為本公司之控股股東
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，根據香港法律註冊成立之有限公司，為上實控股之控股股東
「國資經營公司」	指	上海徐匯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，徐匯國資委作為其法定代表對其行使國有股東之權利

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「書面批准」	指	穎佳就批准經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額所作出日期為二零一二年十二月二十四日之書面批准
「徐匯國資委」	指	上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權利，及持有上海城開41%股本權益之股東

於本通函內，於中國成立之公司／實體之英文名稱僅為其各自正式中文名稱之翻譯。如有不符，概以中文名稱為準。

就本通函而言，已採用1.00港元兌人民幣0.8106元之匯率(倘適用)，僅供參考，並不表示任何金額曾經、可能曾經或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

執行董事：

倪建達先生(主席)
季崗先生(副主席兼總裁)
周軍先生
楊彪先生
陳安民先生

獨立非執行董事：

杜惠愷先生，太平紳士
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達先生
李家暉先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓
3003-3007室

敬啟者：

有關經修訂相互擔保安排之 持續關連交易

緒言

於二零零二年，上海城開與國資經營公司訂立相互擔保協議(其後經日期為二零零九年十二月十五日之第一份補充協議修訂)。根據相互擔保協議，上海城開與國資經營公司同意相互擔保彼此各自不時從銀行取得之貸款及信貸額度之責任，惟以人民幣1,200,000,000元(相等於約1,480,000,000港元)為上限。

於所有關鍵時間，上海城開均由徐匯國資委擁有41%，國有企業國資經營公司由徐匯國資委獲授權行使作為國資經營公司國有股東之權力。隨二零一一年十一月本公司收購上海城開59%權益後，相互擔保協議項下之交易構成本公司之持續關連交易。

董事會函件

於二零一二年十二月六日，上海城開與國資經營公司訂立第二份補充協議，以修訂相互擔保協議之若干條款。本公司已於二零一二年十二月六日就簽訂第二份補充協議、經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額發出公告。

本通函旨在(i)向閣下提供有關經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額之資料；(ii)載列獨立財務顧問就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；及(iii)載列獨立董事委員會就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額向獨立股東提供之推薦意見及意見。

第二份補充協議

第二份補充協議由上海城開與國資經營公司於二零一二年十二月六日訂立。根據第二份補充協議，上海城開與國資經營公司同意(1)將相互擔保協議之期限延長三年至二零一五年十二月三十一日屆滿；及(2)修訂現有擔保限額人民幣1,200,000,000元(相等於約1,480,000,000港元)為經修訂擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約493,000,000港元)。

訂立經修訂相互擔保安排之理由及好處

現有擔保限額及歷史數字

根據相互擔保協議，截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之現有擔保限額為人民幣1,200,000,000元(相等於約1,480,000,000港元)。於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年九月三十日止九個月內任何時間，國資經營公司就上海城開所提供擔保而取得之貸款及信貸額度總額不超過現有擔保限額。下表載列於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日國資經營公司由上海城開擔保而取得貸款及信貸額度之總額：

	於十二月三十一日 二零一零年	二零一一年 九月三十日	於二零一二年 九月三十日
貸款及信貸額度之 概約總額	466	216	316

訂立第二份補充協議之理由及釐定經修訂擔保限額之基準

訂立相互擔保協議之目的可使上海城開與國資經營公司取得若干貸款及信貸額度，以滿足彼等各自之資金需求。由於相互擔保協議將於二零一二年十二月三十一日屆滿，在過往兩年，上海城開及國資經營公司之資金需求並無達致現有擔保限額人民幣1,200,000,000元，訂約方訂立第二份補充協議，將相互擔保協議之期限延長三年至二零一五年十二月三十一日屆滿，並調低擔保限額至經修訂擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約493,000,000港元)，以反映最新情況。

國資經營公司於二零一一年十二月三十一日之註冊資本為人民幣243,000,000元(相等於約300,000,000港元)、總資產人民幣5,438,000,000元(相等於約6,709,000,000港元)及擁有人應佔權益總額人民幣1,459,000,000元(相等於約1,800,000,000港元)。於過去九年，上海城開集團已與國資經營公司建立緊密夥伴關係。據目前董事所知悉，截至最後可行日期，國資經營公司概無由上海城開根據相互擔保協議提供擔保之貸款有任何違約事宜。董事相信，於擔保限額根據經修訂相互擔保協議由目前水平人民幣1,200,000,000元減至人民幣400,000,000元後，本集團於相互擔保協議項下之信貸風險將相應減少。於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年九月三十日，由國資經營公司擔保之上海城開貸款及信貸額度總額分別為人民幣596,000,000元、人民幣584,000,000元及人民幣333,000,000元。

基於上海城開亦可根據經修訂相互擔保協議自相互擔保中受惠及經考慮以上所述之理由，董事(包括全體獨立非執行董事)認為，經修訂相互擔保協議項下之安排(包括上海城開就國資經營公司取得之貸款及信貸額度提供擔保)乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

上海城開由徐匯國資委及本公司間接全資附屬公司穎年分別擁有41%權益及59%權益。徐匯國資委(即上海城開41%股本權益之持有人)為本公司一間附屬公司之主要股東，因而為本公司之關連人士。國有企業國資經營公司營運獲徐匯國資委授權，而徐匯國資委行使作為國資經營公司國有股東之權力。因此根據上

董事會函件

市規則第14A章，國資經營公司被視為本公司之關連人士，而上海城開根據經修訂相互擔保協議就國資經營公司取得之貸款及信貸額度提供擔保根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

根據經修訂擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約493,000,000港元)計算，上市規則第14.07條項下一個適用百分比率超過5%。因此，上海城開根據經修訂相互擔保協議就國資經營公司取得之貸款及信貸額度提供擔保構成本公司之非豁免持續關連交易，而經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額(就上海城開提供之擔保而言)須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

全體獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士、范仁達先生及李家暉先生已獲委任組成獨立董事委員會，以就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額向獨立股東提供意見。國泰君安融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

上海城開根據經修訂相互擔保協議就國資經營公司取得之貸款及信貸額度提供擔保亦構成上市規則第14章項下之須予披露交易。

概無董事於經修訂相互擔保安排中擁有重大權益，因此，概無董事須就批准第二份補充協議之董事會決議案放棄投票。

股東批准

據董事所深知及確信，於最後可行日期，概無股東於經修訂相互擔保安排中擁有重大權益，因此，倘本公司就批准經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額召開股東大會，概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14A.43及14A.53條，本公司已申請，而聯交所已授出豁免本公司遵守舉行股東大會之規定，條件為須取得股東或一組緊密聯繫股東((合共)持有附帶出席本公司股東大會並於會上投票之權利之證券面值超過50%)之獨立

董事會函件

股東書面批准。本公司已取得穎佳(持有3,365,883,000股股份(相當於附帶出席本公司股東大會並於會上投票之權利之證券面值約69.95%)之股東)就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額之書面批准。

有關本集團之資料

本集團為中國主要物業開發商之一。本集團主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

有關國資經營公司之資料

國資經營公司為一家全資國有企業，由徐匯區人民政府批准及徐匯國資委授權成立。其主要從事投資、資產管理及項目融資業務。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第10頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額向獨立股東提供之推薦意見。另請閣下垂注本通函第11至16頁所載獨立財務顧問意見函件，當中載有其就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及其制定意見時所考慮之主要因素及原因。

獨立董事委員會經計及獨立財務顧問之意見後認為，經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額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。獨立董事委員會同意穎佳批准經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額之決定。

其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
上海實業城市開發集團有限公司
董事會主席
倪建達
謹啟

二零一二年十二月三十一日



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：563)

敬啟者：

有關經修訂相互擔保安排之 持續關連交易

吾等茲提述本公司致股東日期為二零一二年十二月三十一日之通函(「通函」)，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「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額對本公司及股東整體而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注通函第11至16頁所載國泰君安融資有限公司(獲委任就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)意見函件以及通函第5至9頁所載董事會函件。

經考慮(其中包括)國泰君安融資有限公司意見函件所列其考慮之因素及原因以及其意見後，吾等認為經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額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。因此，吾等同意穎佳(持有3,365,883,000股股份(相當於附帶出席本公司股東大會並於會上投票之權利之證券面值約69.95%)之股東)批准經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額之決定。

此 致

列位獨立股東 台照

上海實業城市開發集團有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
杜惠愷先生，太平紳士
黃英豪博士，銅紫荊星章，太平紳士
范仁達先生
李家暉先生
謹啟

二零一二年十二月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為國泰君安融資有限公司就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額致獨立董事委員會之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

敬啟者：

有關經修訂相互擔保安排之 持續關連交易

緒言

吾等謹提述吾等就經修訂相互擔保安排條款項下擬進行之持續關連交易及經修訂擔保限額獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額之詳情載於 貴公司日期為二零一二年十二月三十一日之通函（「**通函**」）董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

上海城開由徐匯國資委及 貴公司間接全資附屬公司穎年分別擁有41%權益及59%權益。徐匯國資委（即上海城開41%股本權益之持有人）為 貴公司一間附屬公司之主要股東，因而為 貴公司之關連人士。國有企業國資經營公司營運獲徐匯國資委授權，而徐匯國資委行使作為國資經營公司國有股東之權力。因此根據上市規則第14A章，國資經營公司被視為 貴公司之關連人士，而上海城開就國資經營公司根據經修訂相互擔保協議取得之貸款及信貸額度提供擔保根據上市規則構成 貴公司之持續關連交易。

獨立財務顧問函件

根據經修訂擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約493,000,000港元)計算，上市規則第14.07條項下其中一項適用百分比率超過5%。因此，上海城開根據經修訂相互擔保協議就國資經營公司取得之貸款及信貸額度提供擔保構成 貴公司之非豁免持續關連交易，而經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額(就上海城開提供之擔保而言)須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

誠如董事會函件所載，據 貴公司所知，於最後可行日期概無股東於經修訂相互擔保安排中擁有重大權益，因此，倘 貴公司就批准經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額召開股東大會，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14A.43及14A.53條， 貴公司已申請，而聯交所已授出豁免 貴公司遵守舉行股東大會之規定，條件為須取得股東或一組緊密聯繫股東((合共)持有附帶權利出席 貴公司股東大會並於會上投票之證券面值超過50%)之獨立股東書面批准。 貴公司已取得穎佳(持有3,365,883,000股股份(相當於附帶權利出席 貴公司股東大會並於會上投票之證券面值約69.95%)之股東)就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額之書面批准。

吾等於制定意見時，吾等依賴執行董事及 貴公司管理層向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設執行董事及 貴公司管理層向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明(彼等對此須負全責)，於作出時直至通函日期在各重大方面均為真實、準確及完整。吾等亦假設所有意見及聲明均由執行董事及 貴公司管理層經作出適當審慎查詢後作出。吾等亦已尋求並取得執行董事確認，吾等獲提供之資料及作出之意見並無遺漏重大事實。吾等依賴該等資料，並認為吾等所獲資料足以讓吾等達致知情意見，且吾等並無理由相信有任何重要資料被隱瞞，亦無理由懷疑所獲資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務進行任何獨立調查，亦無就所獲資料進行任何獨立核查。

考慮之主要因素及理由

於制定吾等就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額之意見及推薦意見以及向獨立董事委員會及獨立股東就此而言給予之獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 相互擔保協議及現有擔保限額之背景

貴集團為中國主要物業開發商之一，主要從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。上海城開主要從事於中國之物業開發業務，為貴公司之附屬公司，由貴公司及徐匯國資委分別擁有59%及餘下41%權益。徐匯國資委獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權力。

上海城開與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，並經日期為二零零九年十二月十五日之第一份補充協議修訂，據此上海城開與國資經營公司同意相互擔保彼此各自不時從銀行取得之貸款及信貸額度之責任，惟以人民幣1,200,000,000元(相等於約1,480,000,000港元)為上限。相互擔保協議將於二零一二年十二月三十一日屆滿。

2. 第二份補充協議之條款及經修訂擔保限額

誠如董事會函件所載，於二零一二年十二月六日，上海城開與國資經營公司訂立第二份補充協議，以修訂相互擔保協議之條款。根據第二份補充協議，訂約方同意(i)將相互擔保協議之期限延長三年至二零一五年十二月三十一日屆滿；及(ii)修訂現有擔保限額人民幣1,200,000,000元(相等於約1,480,000,000港元)為經修訂擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約493,000,000港元)。

3. 經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額之分析

誠如董事會函件所載，相互擔保協議之目的可使國資經營公司與上海城開取得若干貸款及信貸額度，以滿足彼等各自之資金需求。

獨立財務顧問函件

據董事所告知，於實施經修訂相互擔保安排情況下，貴集團毋須向銀行抵押其資產以取得融資，並將於管理其資產方面更具靈活性。根據相互擔保協議，上海城開與國資經營公司自二零零二年起一直向對方就彼此各自從銀行或信用合作聯社取得之若干貸款及信貸額度提供擔保，惟以不多於現有擔保限額人民幣1,200,000,000元(相等於約1,480,000,000港元)為限，以應付其各自之財務需要。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年九月三十日，國資經營公司由上海城開擔保而取得貸款及信貸額度之總額分別為人民幣466,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣316,000,000元，相當於現有擔保限額人民幣1,200,000,000元約38.8%、18.0%及26.3%。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年九月三十日，由國資經營公司擔保而上海城開已使用之貸款及信貸額度之總額分別為人民幣596,000,000元(相等於約735,000,000港元)、人民幣584,000,000元(相等於約720,000,000港元)及人民幣333,000,000元(相等於約411,000,000港元)，相當於現有擔保限額人民幣1,200,000,000元約49.7%、48.7%及27.8%。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年九月三十日，上文所披露上海城開由國資經營公司擔保而取得貸款及信貸額度之總額佔貴集團貸款總額約6.0%、5.1%及2.6%，分別達12,322,000,000港元、14,190,000,000港元以及15,768,000,000港元。

獲董事告知，截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年九月三十日止九個月之任何時間內，國資經營公司由上海城開擔保而取得貸款及信貸額度以及上海城開由國資經營公司擔保而取得貸款及信貸額度之總額並無超出現有擔保限額，訂約方訂立第二份補充協議，將擔保限額調低至經修訂擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約493,000,000港元)，以反映最新情況。

就國資經營公司取得之銀行貸款及信貸額度提供擔保金額並不會對貴集團流動資金狀況構成任何直接影響，惟將構成貴集團或然負債。倘國資經營公司未能履行其責任，償還部分或全部相關銀行貸款及信貸額度(連同利息)，上海城開(鑑於其提供擔保)可能將被要求履行當中全面責任。根據於二零一二年六月三十日貴公司擁有人應佔未經審核綜合權益約11,856,000,000港元(「資產淨值」)，於二零一二年九月三十日，由徐匯國資委控制之實體動用之貸款額度人民

獨立財務顧問函件

幣316,000,000元(相等於約390,000,000港元)相當於資產淨值約3.3%；而經修訂擔保限額人民幣400,000,000元(相等於約493,000,000港元)相當於資產淨值約4.2%。基於上述，吾等認為因經修訂相互擔保安排而可能產生之或然負債不會對 貴集團財務狀況造成重大影響。

據董事所告知，就國資經營公司由上海城開擔保而取得之過往借貸而言，上海城開一直概無遭受任何放款人要求履行擔保責任。此外，董事得悉國資經營公司經常取得徐匯國資委之支援。 貴公司管理層已不時審閱國資經營公司之財務資料，以監察及評估可能因上海城開提供擔保而產生之風險。董事有信心國資經營公司將能夠於到期時履行其償還責任。

基於吾等與 貴公司管理層討論， 貴公司管理層相信 貴集團經營及投資所產生之流動資產、現金流量、經修訂相互擔保安排以及所借入之銀行及其他貸款或 貴集團日後可能借入之銀行及其他貸款合計能夠滿足 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之資金需求。特別是，倘需要額外融資， 貴集團能夠獲得多個融資來源。由於 貴集團從事物業開發、物業投資活動、物業管理及酒店經營業務，往來銀行及/或 貴集團其他融資方在提供融資額度予 貴集團時，將考慮(其中包括) 貴集團物業開發項目之估值、前景及往績記錄。基於管理層之經驗， 貴集團能夠滿足銀行及/或其他融資方就貸款申請及取得融資(如需要時)之要求。此外， 貴集團管理層經計及 貴集團之財務狀況、 貴集團之要求及融資能力，亦規劃 貴集團物業開發項目之時機及規模。

基於上文所述及經考慮(i)經修訂相互擔保安排可讓上海城開繼續取得可滿足其資金需求之貸款及信貸額度；(ii) 貴集團方面之或然負債對 貴集團資產基礎而言並非佔重大部分；(iii)在過往兩年，國資經營公司及上海城開之歷史資金需求並無達致現有擔保限額人民幣1,200,000,000元(相等於約1,480,000,000港元)；及(iv) 貴集團管理層亦考慮 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止之未來資金需求，並經計及 貴集團之要求及融資能力後，考慮 貴集團之物業開發項目之規劃。吾等認同董事意見，經修訂相互擔保安排之條款及經修訂擔保限額屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮以上之主要因素及理由後，吾等認為經修訂相互擔保安排乃按一般商業條款於貴集團一般日常業務中訂立，符合貴公司及股東之整體利益。此外，就經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額對獨立股東而言屬公平合理。

因此，倘召開股東大會，吾等建議獨立董事委員會，推薦獨立股東投票贊成經修訂相互擔保安排及經修訂擔保限額。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
國泰君安融資有限公司
執行董事
羅廣信
謹啟

二零一二年十二月三十一日

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

權益披露

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何聯營公司（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉），及根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	身分	所持 股份數目	所授出購 股權之相關 股份數目		佔本公司 股本百分比
			(附註)		
倪建達先生	實益擁有人	-	8,000,000		0.17%
季崗先生	實益擁有人	150,000	-		0.003%
周軍先生	實益擁有人	-	7,000,000		0.15%
楊彪先生	實益擁有人	-	7,000,000		0.15%
陳安民先生	實益擁有人	-	7,000,000		0.15%
杜惠愷先生	實益擁有人	-	1,000,000		0.02%
黃英豪博士	實益擁有人	-	1,000,000		0.02%
范仁達先生	實益擁有人	-	1,000,000		0.02%
李家暉先生	實益擁有人	-	1,000,000		0.02%

附註：該等相關股份為本公司根據本公司於二零零二年十二月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案採納之購股權計劃所授出之購股權項下股份。

(ii) 於本公司聯營公司股份及相關股份之好倉

上實控股

董事姓名	所持身分	所持 股份數目	所授出購	
			股權之相關 股份數目 (附註)	佔上實控股 股本百分比
季崗(附註)	實益擁有人	20,000	990,000	0.09%
周軍(附註)	實益擁有人	195,000	1,350,000	0.14%

附註：該等數目指就上實控股根據其購股權計劃授出之購股權(為非上市實物結算股本衍生工具)而於上實控股相關股份之權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)，及根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據上市規則之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

概無董事或候選董事為於根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之本公司股份及相關股份擁有權益或淡倉之公司董事或僱員，惟(i)倪建達先生為上實控股之副行政總裁；(ii)周軍先生為上實控股之執行董事兼副行政總裁及上實集團之副總裁；及(iii)季崗先生為上實集團董事。

董事之服務合約

於最後可行日期，董事與本公司概無訂立於一年內尚未到期或不可由本公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之競爭業務權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何其他業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

重大不利變動

於二零一二年八月八日，本公司作出一項盈利警告公告，據此董事會知會本公司股東及潛在投資者，本集團預期截至二零一二年六月三十日止六個月錄得虧損。此外，本公司日期為二零一二年八月二十三日之截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績公告中所載，本集團宣佈於該期間錄得虧損。除上文提述本公司之公告外，於最後可行日期，董事並不知悉自二零一一年十二月三十一日(本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團之財政或交易狀況出現任何重大不利變動。

專家

國泰君安融資有限公司已就本通函之刊發發出同意書，同意以現有形式及內容轉載其函件並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。國泰君安融資有限公司為根據證券及期貨條例獲授權可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。

於最後可行日期，就董事所深知及確信，國泰君安融資有限公司概無(i)於本集團任何成員公司擁有任何股權，或擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，及(ii)於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

董事於資產或合約之權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)至最後可行日期為止所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立且存續及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有任何重大權益。

一 般 事 項

除另有所指外，本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

備 查 文 件

下列文件之副本自本通函日期起至二零一三年一月十四日(包括當日)止之星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時正於本公司香港主要營業地點可供查閱，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3003-3007室：

- (a) 相互擔保協議、第一份補充協議及第二份補充協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第10頁；
- (c) 獨立財務顧問國泰君安融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第11頁至第16頁；
- (d) 本附錄「專家」一段所提述之同意書；及
- (e) 本通函。