

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)

## 關連交易 提供項目管理服務

本公司宣佈，於二零二一年十月十二日，在上海東頤置業委任之一家競標代理完成舉行招標程序後，本公司之全資附屬公司上實城開上海建設與上海東頤置業訂立項目管理服務協議。根據項目管理服務協議，上實城開上海建設獲委聘就該項目向上海東頤置業提供項目管理服務，管理費總額為人民幣12,800,000元。

上海東頤置業為上實東灘投資之全資附屬公司。上實東灘投資為上海上實之全資附屬公司。鑑於上實集團(為本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表，故上海上實為上實集團之附屬公司。因此，上海東頤置業為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。故此，根據上市規則，訂立項目管理服務協議構成本公司之關連交易。由於根據項目管理服務協議擬進行之交易之一項或多項適用百分比率超逾0.1%，但該等百分比率均少於5%，因此根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

## 項目管理服務協議之主要條款

### 日期

二零二一年十月十二日

### 訂約方

- (1) 上實城開上海建設，為本公司之全資附屬公司
- (2) 上海東頤置業

上海東頤置業為上海上實之間接全資附屬公司。鑑於上實集團(為本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表，故上海上實為上實集團之附屬公司。因此，上海東頤置業為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。

### 標的事項

在項目管理服務協議之條款及條文規限下，上海東頤置業委聘上實城開上海建設管理該項目。將予提供之服務包括整體項目管理、初始規劃、籌辦及管理招標程序、管理施工的設計、進度和驗收工作、進行施工後評估工作及其他相關配套服務。

該項目由上海東頤置業發起，上海東頤置業擬在其名下位於上海崇明區佔地面積約77,966平方米之土地上建設一所療養院。該項目預計將涉及興建總建築面積約44,943平方米之若干新建築物，以及修復位處該幅土地之若干現有建築物。建設該項目所需之全部資金由上海東頤置業負責。

### 年期

項目管理服務協議之年期由項目管理服務協議日期起，直至向相關監管機關備案之該項目竣工當日屆滿，預計為期約38個月。

## 管理費

根據項目管理服務協議就向上海東頤置業提供項目管理服務應向上實城開上海建設支付之管理費為人民幣12,800,000元。上海東頤置業委任了一家競標代理舉行招標程序，藉以甄選為該項目提供所需項目管理服務之服務供應商。上實城開上海建設參與了該招標程序，且最終成功中標。

## 付款條款

上海東頤置業應向上實城開上海建設支付之管理費如下：

- (i) 在項目管理服務協議日期後30天內及在上海東頤置業與上實城開上海建設協定若干項目管理服務計劃後支付20%；
- (ii) 在取得建設工程之施工許可證後30天內支付20%；
- (iii) 在若干指定建築物之建設工程竣工後30天內並經上海東頤置業確認後支付20%；
- (iv) 在建設工程竣工驗收後30天內支付25%；
- (v) 在取得竣工備案及移交該項目後30天內支付10%；及
- (vi) 在完成該項目之審計工作及缺陷責任期屆滿後30天內支付餘額。

## 訂立項目管理服務協議之理由及裨益

本集團自二零二零年起開始分散業務，在其發源地上海向第三方提供項目管理服務。自二零二零年十一月起，上實城開上海建設獲委聘為多個項目提供項目管理服務。董事會相信，項目管理服務協議為本集團繼續發展其項目管理服務業務提供了大好機會。

該項目之項目管理服務供應商之甄選，以及管理費之釐定，均透過競標程序進行。多名參與者參加了招標，並在審查和綜合對比各參與投標者後，按照招標文件項下

之相關規定選出上實城開上海建設。有鑑於此，上實城開上海建設乃從競標程序中甄選出來，而管理費及項目管理服務協議之條款乃由招標文件釐定，合乎市場慣例及本集團之商業利益。

董事會認為，項目管理服務協議乃按一般商務條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，其條款公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

### **有關本集團之資料**

本公司為根據百慕達法律註冊成立之有限公司及為投資控股公司。本集團為中國物業開發商，主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營業務。

### **有關訂約方之資料**

上實城開上海建設為在中國成立之有限責任公司，並為本公司之全資附屬公司，主要提供裝飾、建設工程、物業管理及其他相關服務。

上海東頤置業為在中國成立之有限責任公司，並為上實東灘投資之全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營、物業管理及其他相關服務。

### **上市規則之涵義**

上海東頤置業為上實東灘投資之全資附屬公司。上實東灘投資為上海上實之全資附屬公司。鑑於上實集團(為本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表，故上海上實為上實集團之附屬公司。因此，上海東頤置業為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。故此，根據上市規則，訂立項目管理服務協議構成本公司之關連交易。由於根據項目管理服務協議擬進行之交易之一項或多項適用百分比率超逾0.1%，但該等百分比率均少於5%，因此根據上市規則第十四A章，該交易須遵守申報及公告之規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

概無董事於項目管理服務協議中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准項目管理服務協議及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄表決。然而，各自同時擔任上實東灘投資董事之黃海平先生及唐鈞先生已自願就批准項目管理服務協議之董事會決議案放棄表決。

## 釋義

除文義另有所指外，在本公告內使用之詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	上海實業城市開發集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理費」	指	上海東頤置業就根據項目管理服務協議提供項目管理服務應向上實城開上海建設支付之管理費總額，即人民幣12,800,000元
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該項目」	指	在上海東頤置業於上海擁有之指定土地上興建一所療養院
「項目管理服務協議」	指	上實城開上海建設與上海東頤置業於二零二一年十月十二日訂立之建設項目委託管理協議，據此，上海東頤置業委聘上實城開上海建設就該項目提供項目管理服務

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海東頤置業」	指	上海東頤置業有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上實東灘投資之全資附屬公司
「上實集團」	指	上海實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「上實東灘投資」	指	上海實業東灘投資開發(集團)有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為上海上實之全資附屬公司
「上海上實」	指	上海上實(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由上實集團控制，而上實集團為對其行使國有股東權利之獲授權代表
「上實城開上海建設」	指	上實城開(上海)城市建設管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

在本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「附屬公司」等詞具有上市規則所賦予之涵義。

承董事會命  
上海實業城市開發集團有限公司  
主席  
黃海平

香港，二零二一年十月十二日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生、樓軍先生、叶維琪先生及鍾濤先生，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，太平紳士、范仁達先生、李家暉先生及喬志剛先生。