

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，於二零二零年十一月十九日，在上海上藥生物醫藥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上藥生物醫藥訂立項目管理服務協議。根據項目管理服務協議，上實城開上海建設同意就該項目向上海上藥生物醫藥提供項目管理服務，管理費總額為人民幣20,000,000元。

於本公告日期，上海上藥生物醫藥為上海醫藥集團之全資附屬公司，而上海醫藥集團則為上海上實之非全資附屬公司。上實集團(即本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表。因此，上海上藥生物醫藥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

二零二零年十一月十九日

### 訂約方

- (1) 上實城開上海建設，為本公司之全資附屬公司；及
- (2) 上海上藥生物醫藥

上海上藥生物醫藥為上海醫藥集團之全資附屬公司，而上海醫藥集團則為上海上實之非全資附屬公司。上實集團(即本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表。因此，上海上藥生物醫藥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，上海上藥生物醫藥委聘上實城開上海建設就該項目提供項目管理服務。將予提供之服務包括項目啟動工作、監管批文工作、設計及建設工程競標管理、完整設計及建設工程管理、成本管理、施工後評估工作及其他相關配套服務。

上海上藥生物醫藥為該項目之開發商。該項目位於上海市浦東新區張江路92號，總建築面積約為126,253平方米。上海上藥生物醫藥擬將該地盤開發為上藥生物醫藥產業基地建設項目(一期)。於本公告日期，該項目之估計建設成本總額約為人民幣2,278,000,000元，開發及建設該項目所需之全部資金由上海上藥生物醫藥負責。

### 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日期屆滿。該項目之建設工程預定在約44個月內完成，而該項目之項目管理工作則預定持續約50個月。

## 管理費

根據項目管理服務協議就向上海上藥生物醫藥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20,000,000元。

上海上藥生物醫藥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，且最終獲選為成功中標者。

## 付款條款

上海上藥生物醫藥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天內及在上海上藥生物醫藥與上實城開上海建設協定若干項目管理服務計劃後支付10%；
- (ii) 在取得建設工程之施工許可證後30天內支付10%；
- (iii) 在建設工程完成50%後30天內支付30%；
- (iv) 在建設工程竣工驗收合格後30天內支付30%；
- (v) 在取得竣工及所有權轉移備案後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

董事會相信，訂立項目管理服務協議後，本集團將可發揮其在中國開發物業之專長及經驗，從而擴大盈利基礎。

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。

上海上藥生物醫藥為在中國成立之有限責任公司，並為上海醫藥集團之全資附屬公司，而上海醫藥集團則由上海上實及中國華源分別擁有60%及40%權益。上海上藥生物醫藥主要從事房地產項目開發及營運、機電及醫療設備營運及生產，以及藥品生產。上海上實主要從事投資控股及物業投資。中國華源主要從事商品貿易及房地產開發與管理。

### **上市規則之涵義**

於本公告日期，上海上藥生物醫藥為上海醫藥集團之全資附屬公司，而上海醫藥集團則為上海上實之非全資附屬公司。上實集團(即本公司控股股東)為對上海上實行使國有股東權利之獲授權代表。因此，上海上藥生物醫藥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，各自同時擔任上實集團董事兼副總裁之黃海平先生及樓軍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
「中國華源」	指	中國華源集團有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其最終實益持有人為獨立第三方
「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
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士
「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	上海上藥生物醫藥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20,000,000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	建設位於上海市浦東新區張江路92號之上藥生物醫藥產業基地建設項目(一期)，總建築面積約為126,253平方米
「項目管理服務協議」	指	上實城開上海建設與上海上藥生物醫藥於二零二零年十一月十九日訂立之建設項目委託管理協議，據此，上海上藥生物醫藥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
「上海上藥生物醫藥」	指	上海上藥生物醫藥有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，上海醫藥集團之全資附屬公司
「上海醫藥集團」	指	上海醫藥(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由上海上實及中國華源分別擁有60%及40%權益，並入賬作為上實集團之附屬公司
「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，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，二零二零年十一月十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、周雄先生、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。