

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的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)

有關物業管理服務之 持續關連交易

有關物業管理服務之持續關連交易

二零二六年五月十九日，本公司與上海上實物業管理訂立物業服務框架協議，據此，上海上實物業管理集團成員公司將向本集團提供物業管理服務。

上市規則之涵義

截至本公告日期，上海上實物業管理為上海實業發展之直接全資附屬公司。上海實業發展為上實集團(即本公司控股股東)之附屬公司。因此，上海上實物業管理為上實集團之聯繫人，亦為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第十四A章，訂立物業服務框架協議構成本公司之持續關連交易。鑑於根據年度上限計算之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部均低於5%，故訂立物業服務框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

有關物業管理服務之持續關連交易

背景資料

二零二六年五月十九日，本公司與上海上實物業管理訂立物業服務框架協議，據此，上海上實物業管理集團成員公司將向本公司指定之本集團內若干成員公司（「服務接受方」）提供物業管理服務。

根據物業服務框架協議將提供之服務之具體範圍及內容，將由相關服務接受方與上海上實物業管理集團相關成員公司不時訂立之個別物業服務合約進一步確定並載列。

年期

物業服務框架協議之年期，自二零二六年五月十九日開始，至二零二八年十二月三十一日屆滿。

服務範圍、費用及定價基準

上海上實物業管理集團將提供之物業管理服務包括公共區域管理及維護、保安及門禁控制（包括閉路電視監控及巡邏）、清潔、園景美化、廢物收集及處理、公共區域公用設施協調、接待及客戶服務、租戶溝通、停車場管理、物業管理費及特別儲備金之收取及管理，以及第三方服務供應商之採購及合約管理。

服務接受方應向上海上實物業管理集團支付之服務費，將載列於相關個別物業服務合約中，並應經由公平磋商釐定，當中參考(i)物業之位置及面積、(ii)物業之品牌及定位、(iii)將予提供之服務之範圍及標準、(iv)提供該等服務之預期營運成本（包括但不限於勞工成本、材料成本及行政成本），及(v)類似服務之當前市場費率，且（就本集團而言）交易條款對本集團而言不得遜於本集團向獨立第三方收取之條款。

除服務費外，營運開支（包括但不限於服務人員之制服成本、膳食成本、勞工成本及交通成本）原則上應由相關服務接受方承擔，並根據相關個別物業服務合約之條款按實際情況結算。

建議年度上限及基準

預期根據物業服務框架協議及個別物業服務合約，本集團就二零二六年五月十九日起至二零二六年十二月三十一日止期間、截至二零二七年十二月三十一日止財政年度，及截至二零二八年十二月三十一日止財政年度，應向上海上實物業管理集團支付之年度服務費總額，分別不得超過人民幣4,380,000元、人民幣7,000,000元及人民幣7,000,000元。

在釐定年度上限時，董事已考慮以下因素：

- 於物業服務框架協議年期內，預期將需要物業管理服務之由本集團擁有、開發及／或管理之物業之數量、建築樓面面積及地域分佈；
- 中國同類物業管理服務之當前市場費率，以及物業服務框架協議年期內該等市場費率之預期調整；及
- 為應對本集團所需物業管理服務規模及市場價格可能出現之波動而預留合理緩衝空間。

訂立交易事項之理由及裨益

上海上實物業管理集團之成員公司均為專業物業管理服務公司，在中國提供物業管理服務方面擁有豐富經驗及卓越往績。委聘上海上實物業管理集團為本集團提供物業管理服務，使本集團得以按一般商業條款獲得優質物業管理服務，且相關價格對本集團而言不遜於獨立第三方所提供者。

訂立物業服務框架協議有助於本集團物業組合之穩定運作及長期發展，且於本集團之日常及一般業務過程中訂立。董事（包括獨立非執行董事）認為，物業服務框架協議之條款及年度上限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。

有關訂約方之資料

本公司

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。

上海上實物業管理

上海上實物業管理為在中國成立之專業物業管理服務公司，為上海實業發展之直接全資附屬公司，而上海實業發展則為上實集團之附屬公司。

董事會批准

由於概無董事於物業服務框架協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事須就批准物業服務框架協議及年度上限之相關董事會決議案放棄投票。然而，同時擔任上實集團副總裁之黃海平先生，已自願就批准物業服務框架協議及年度上限之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

截至本公告日期，上海上實物業管理為上海實業發展之直接全資附屬公司。上海實業發展為上實集團(即本公司控股股東)之附屬公司。因此，上海上實物業管理為上實集團之聯繫人，亦為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第十四A章，訂立物業服務框架協議構成本公司之持續關連交易。鑑於根據年度上限計算之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部均低於5%，故訂立物業服務框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

內部監控措施

為確保持續關連交易將按照物業服務框架協議之條款進行並且不優於向獨立第三方整體而言所提供者，本集團已採取下列內部監控措施：

- (1) 本集團之財務部門將密切監察物業服務框架協議及相關個別物業服務合約項下之每筆收支款項，並及時向本公司指定之合規部門匯報監察數據。合規部門將持續監察物業服務框架協議項下之總交易金額，確保不超過年度上限；
- (2) 本公司將持續進行內部監控審核，包括審核財務、營運及合規監控措施；

- (3) 本公司核數師將按照上市規則對物業服務框架協議項下擬進行之交易進行年度審核；及
- (4) 獨立非執行董事將對有關交易進行年度審核，以確保該等交易經公平磋商，並在本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，符合本公司及其股東之整體利益，乃根據物業服務框架協議之條款進行，並確保遵守上市規則。

釋義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

- 「年度上限」 指 根據物業服務框架協議，本集團應向上海上實物業管理集團支付之建議年度服務費最高總額，誠如本公告「建議年度上限及基準」一節所載
- 「董事會」 指 本公司之董事會
- 「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(股份代號：563)
- 「董事」 指 本公司董事
- 「本集團」 指 本公司連同其附屬公司
- 「香港」 指 中國香港特別行政區
- 「獨立第三方」 指 並非本公司之關連人士之各方
- 「個別物業服務合約」 指 根據物業服務框架協議，相關服務接受方與上海上實物業管理集團相關成員公司不時訂立之個別物業服務合約
- 「上市規則」 指 聯交所證券上市規則

「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
「物業服務框架協議」	指	本公司與上海上實物業管理於二零二六年五月十九日訂立之物業服務框架協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「服務接受方」	指	根據物業服務框架協議，委聘上海上實物業管理集團提供物業管理服務之由本公司指定之本集團成員公司
「股東」	指	本公司股份持有人
「上海實業發展」	指	上海實業發展股份有限公司，一家於中國成立之公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600748)
「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
「上海上實物業管理」	指	上海上實物業管理有限公司，一家於中國成立之公司，並為上實集團之附屬公司
「上海上實物業管理集團」	指	上海上實物業管理及其旗下將根據物業服務框架協議向本集團提供物業管理服務之附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

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，二零二六年五月十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、李忠輝先生及周亞棟女士，以及獨立非執行董事杜惠愷先生，B.B.S.，太平紳士、范仁達博士、李家暉先生，M.H.及陳浩華博士。