

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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：363)

關連交易

提供項目管理服務

項目管理服務協議

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的一家競標代理完成舉行招標程序後，本公司的間接非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。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，上海東頤置業為上實東灘投資的全資附屬公司，而上實東灘投資為上海上實的全資附屬公司。鑒於上實集團（為本公司控股股東）作為授權代表，對上海上實行使國有股東職權，故上海上實為上實集團的附屬公司。因此，上海東頤置業為上實集團的聯繫人及本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》，訂立項目管理服務協議構成本公司的關連交易。

由於根據項目管理服務協議擬進行的交易的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的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

項目管理服務協議的主要條款

日期

二零二一年十月十二日

訂約方

- (1) 上實城開上海建設，為上實城開的全資附屬公司，故為本公司的間接非全資附屬公司
- (2) 上海東頤置業

標的事項

在項目管理服務協議的條款及條文規限下，上海東頤置業委聘上實城開上海建設管理該項目。將予提供的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平方米的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平方米的若干新建建築物，以及修復位處該幅土地的若干現有建築物。建設該項目所需的全部資金由上海東頤置業負責。

年期

項目管理服務協議的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規劃方案後支付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並經上海東頤置業確認後30天內支付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的理由及裨益

上實城開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上實城開繼續發展其項目管理服務業務提供了大好機會。

該項目的項目管理服務供應商的甄選以及管理費的釐定，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，按照招標文件項下的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的條款乃由招標文件釐定，合乎市場慣例及本集團的商業利益。

董事會（包括獨立非執行董事）認為，項目管理服務協議乃按一般商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團的資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品業務。

有關訂約方的資料

上實城開上海建設為在中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接非全資附屬公司，主要從事提供裝飾、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的有限責任公司，並為上實東灘投資的全資附屬公司，而上實東灘投資為上海上實（為上實集團的附屬公司）的全資附屬公司。上海東頤置業主要從事物業開發與經營、物業管理及其他相關服務。上實集團主要從事金融投資、醫藥、基建設施、房地產及消費品業務。

《上市規則》的涵義

於本公告日期，上海東頤置業為上實東灘投資的全資附屬公司，而上實東灘投資為上海上實的全資附屬公司。鑒於上實集團（為本公司控股股東）作為授權代表，對上海上實行使國有股東職權，故上海上實為上實集團的附屬公司。因此，上海東頤置業為上實集團的聯繫人及本公司的關連人士。故此，根據《上市規則》，訂立項目管理服務協議構成本公司的關連交易。

由於根據項目管理服務協議擬進行的交易的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的規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

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的交易的董事會決議案放棄表決。然而，(i) 沈曉初先生為上實集團執行董事、董事長；及(ii) 周軍先生為上實集團執行董事、總裁，彼等已自願就批准項目管理服務協議及其項下的交易的董事會決議案放棄表決。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	各自具《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	董事會
「本公司」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：363）
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	香港聯合聯交所有限公司證券上市規則
「管理費」	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的管理費總額，即人民幣12,800,000元
「中國」	中華人民共和國（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」	在上海東頤置業於上海擁有的指定土地上興建一所療養院

「項目管理服務協議」	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的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」	人民幣，中國法定貨幣
「上海東頤置業」	上海東頤置業有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為上實東灘投資的全資附屬公司
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「上實東灘投資」	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的有限責任公司，為上海上實的全資附屬公司
「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，於中國成立的有限責任公司，由上實集團控制，上實集團作為授權代表對其行使國有股東權利
「上實城開上海建設」	上實城開（上海）城市建設管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上實城開」	上海實業城市開發集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：563）及本公司為其控股股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	百分比

承董事會命
上海實業控股有限公司
 公司秘書
余富熙

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：

沈曉初先生、周軍先生、徐波先生及許瞻先生

獨立非執行董事：

吳家璋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生及袁天凡先生