

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

於二零二零年十一月十九日，在上藥生物醫藥委任之一家競標代理完成舉行招標程式後，本公司之間接附屬公司上實城開上海建設與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。

#### 上市規則之涵義

於本公告日期，上實集團為本公司之控股股東，持有本公司全部已發行股份約62.53%，因而為本公司之關連人士。上藥生物醫藥為上海醫藥集團之全資附屬公司。上海醫藥集團由上海上實（為國有企業）及中國華源分別擁有 60%及 40%，並入賬列為上實集團之附屬公司。上實集團對上海上實行使國有股東職權。因此，上藥生物醫藥為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。據此，根據《上市規則》第十四A章，訂立項目管理服務協議構成本公司之關連交易。

由於根據《上市規則》第 14.07 條計算有關項目管理服務協議擬進行之交易之最高適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故根據《上市規則》第 14A 章，該項交易僅須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

#### 項目管理服務協議

#### 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，為本公司之間接附屬公司；及
- (2) 上藥生物醫藥

## 標的事項

在項目管理服務協議之條款及條文規限下，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。

上藥生物醫藥委任了一家競標代理舉行招標程式，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式，且最終獲選為成功中標者。

## 付款條款

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，上實城開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，均透過競標程式進行。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，按照招標檔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綜合競標程式中甄選出來，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（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，且屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 有關本集團及訂約方之資料

本集團主要從事基建設施、房地產及消費品的業務。

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

於本公告日期，上實集團為本公司之控股股東，持有本公司全部已發行股份約62.53%。上實集團主要從事金融投資、醫藥、基建設施、房地產及消費品的業務。

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間接全資附屬公司，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。上藥生物醫藥主要從事房地產項目開發和營運、機械醫療設備營運和生產，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，上實集團為本公司之控股股東，持有本公司全部已發行股份約62.53%，因而為本公司之關連人士。上藥生物醫藥為上海醫藥集團之全資附屬公司。上海醫藥集團由上海上實（為國有企業）及中國華源分別擁有 60%及 40%，並入賬列為上實集團之附屬公司。上實集團上海上實行使國有股東職權。因此，上藥生物醫藥為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士。據此，根據《上市規則》第十四A章，訂立項目管理服務協議構成本公司之關連交易。

由於根據《上市規則》第 14.07 條計算有關項目管理服務協議擬進行之交易之最高適用百分比率超過 0.1%但低於 5%，故根據《上市規則》第 14A 章，該項交易僅須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守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重大權益，且概無任何董事須就批准上述事項的董事會決議案放棄投票。然而，沈曉初先生為上實集團的執行董事及董事長、周軍先生為上實集團的執行董事及總裁，亦同時為上海醫藥集團的董事長；以及徐波先生為上實集團的執行董事及副總裁，彼等已就批准項目管理服務協議的董事會決議案自願放棄投票。

## 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」及「附屬公司」	各自具有《上市規則》賦予之涵義
「董事會」	本公司董事會
「中國華源」	中國華源集團有限公司，一家於中國成立的有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該公司的最終實益擁有人為獨立協力廠商
「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，其股份於聯交所主機板市場上市（股份代號：363）
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「該項目」	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)，總地盤面積約為 126,253 平方米
「項目管理服務協議」	上實城開上海建設與上藥生物醫藥於二零二零年十一月十二日訂立之建設項目委託管理協議，據此，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」	人民幣，中國法定貨幣
「上藥生物醫藥」	上海上藥生物醫藥有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，為上海醫藥集團之全資附屬公司
「上海醫藥集團」	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%，並入賬列作上實集團的附屬公司
「上實城開」	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，其股份於聯交所主機板上市（股份代號：563），本公司為其控股股東
「上實集團」	上海實業（集團）有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「上海上實」	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」	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，為本公司之間接附屬公司
「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：**

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：**

吳家瑋先生、梁伯韜先生、鄭海泉先生及袁天凡先生