

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，並明確表明不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

有關物業管理服務框架協議的持續關連交易

物業管理服務框架協議

於二零二六年九月一日，本公司間接非全資附屬公司上實發展與上海上實訂立物業管理服務框架協議，據此，上實發展集團任何成員公司可與上海上實集團任何成員公司就於二零二六年九月一日至二零二六年十二月三十一日止四個月期間由上實發展集團向上海上實集團提供物業管理服務訂立個別協議。

《上市規則》之涵義

於本公告日期，上實集團為本公司控股股東，持有本公司全部已發行股本約 63.16%，並因此為本公司之關連人士。上實集團獲授權經營國有企業上海上實，且上實集團就上海上實行使國有股東權力。因此，上海上實為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士，而訂立物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易構成本公司於《上市規則》第 14A 章項下之持續關連交易。

由於《上市規則》中有關上海上實集團根據先前協議應付上實發展集團服務費之先前上限的所有適用百分比率均低於 0.1%，故訂立先前協議及其項下擬進行交易於簽署時獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下之披露規定。

《上市規則》中有關上海上實集團根據物業管理服務框架協議應付上實發展集團服務費之上限的所有適用百分比率亦低於 0.1%。然而，根據《上市規則》第 14A.81 條，由於物業管理服務框架協議及先前協議項下擬進行交易性質相同，且均於 12 個月期間內由上實發展集團與相互關連的各方訂立，故應猶如一項交易予以合併計算。

由於物業管理服務框架協議項下服務費上限與先前協議項下服務費先前上限之總計金額（即年度上限）的一項或多項適用百分比率超過 0.1%但均低於 5%，故根據《上市規則》第 14A 章，物業管理服務框架協議及先前協議項下所有擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

物業管理服務框架協議

日期

二零二六年九月一日

訂約方

- (i) 上實發展（本公司間接非全資附屬公司）；及
- (ii) 上海上實。

主旨事項

根據物業管理服務框架協議，上實發展集團任何成員公司可與上海上實集團任何成員公司就由上實發展集團向上海上實集團提供物業管理服務訂立個別協議。個別協議的條款及條件須與物業管理服務框架協議的條款及條件一致。

期限

物業管理服務框架協議的期限為四個月，由二零二六年九月一日起至二零二六年十二月三十一日止。

定價基準及支付條款

除通過公開招投標程序獲得的合同（其合同價格根據中標結果文件確認）外，上實發展集團就提供物業管理服務收取之服務費須由訂約方參考各個別協議的多項因素經公平磋商後釐定，該等因素包括（但不限於）所涉及物業的位置、總建築面積及性質，以確保該等費用及交易條款（就上實發展集團而言）符合市場水平，且須不遜於上實發展集團向獨立第三方收取的服務費。

具體付款安排將載列於個別協議。

先前上限及上限

先前上限

於二零二六年一月一日至二零二六年八月三十一日期間，上實發展集團與上海上實集團訂立若干協議，內容有關上實發展集團向上海上實集團提供物業管理服務（即先前協議）。先前協議的條款及條件與物業管理服務框架協議的條款及條件一致。

由於上海上實集團根據先前協議就物業管理服務應向上實發展集團支付二零二六年一月一日至二零二六年八月三十一日期間的預期最高服務費金額為人民幣 12,050,000 元（「**先前上限**」），及有關先前上限的所有適用百分比率均低於 0.1%，故其項下擬進行交易構成本公司符合最低豁免水平的交易，獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下的披露規定。

上限及釐定上限之基準

董事會已將上海上實集團須就根據物業管理服務框架協議將於二零二六年九月一日至二零二六年十二月三十一日為止四個月期間提供的物業管理服務向上實發展集團支付的最高服務費總額定為人民幣 15,000,000 元（「**上限**」）。

上限及年度上限（即先前上限與上限之總和）乃經參考以下各項而釐定：（i）上實發展集團向上海上實集團提供物業管理服務之歷史交易金額；（ii）預期服務需求；（iii）預期服務費率；及（iv）（僅就上限而言）若干百分比的緩衝，以應對於物業管理服務框架協議期限內各訂約方或其各自之附屬公司及／或聯屬公司之需求可能有所增加。

定價政策

對於非通過公開招標獲得的合同，上實發展集團根據物業管理服務框架協議及先前協議將收取／已收取的費用須根據類似服務的現行市場價格及以下原則按一般商業條款或更佳條款以公平基準釐定：

- (i) 參考上實發展集團近期與其他客戶或供應商（為獨立第三方）進行的至少兩宗交易的成交價，且該等交易所涉及的服務在服務範圍、服務類別及交易量方面相同或大致相似；
- (ii) 倘上文（i）中並無足夠的可資比較交易，則參考市場上至少兩宗近期交易的現行市場價格，且該等交易所涉及的服務在服務範圍、服務類別及交易量方面相同或大致相似；
- (iii) 倘上文（ii）中並無足夠的可資比較交易，則參考至少兩名獨立第三方與上海上實集團訂立的交易，且該等交易所涉及的服務在服務範圍、服務類別及交易量方面相同或大致相似；及
- (iv) 倘上文（i）、（ii）及（iii）均不適用，則參考上實發展集團與至少兩名獨立第三方就類似服務所進行過往交易的平均價格。

為確定現行市場價格，上實發展集團的銷售部門及其指定人員將不時參考至少兩名獨立第三方於其一般業務過程中按一般商業條款提供相同或類似服務（範圍或數量及質量相若）所報價格；或（如適用）上海上實集團就相同或類似服務向獨立第三方採購或提供服務（範圍或數量及質量相若）之價目表。上實發展集團的銷售部門隨後會將市場價格與根據物業管理服

務框架協議及先前協議的個別交易中的費用作比較，並進行評價及評估，以確保上實發展集團將按一般商業條款或更佳條款收取費用。

內部監控程序

為有效落實物業管理服務框架協議，本公司已採取以下內部監控措施：

- (i) 上實發展集團將參考相同或類似物業管理服務的市場價格後設定服務費，而有關服務費將透過上實發展集團定期進行的價格調查而釐定；
- (ii) 上實發展集團財務部門及其他相關部門將定期及密切檢討及監控個別協議項下定價政策、交易條款及實際交易金額，以確保其項下交易乃根據物業管理服務框架協議的條款進行，而提供予上海上實集團的條款為並不優於在類似交易中提供予獨立第三方的條款，且交易總額將不會超過上限；
- (iii) 本公司核數師將每年審閱物業管理服務框架協議項下的持續關連交易，以查證及確定（其中包括）是否符合定價政策及是否超出上限；及
- (iv) 獨立非執行董事將每年審閱物業管理服務框架協議項下的持續關連交易，以查證及確定（a）該等持續關連交易是否於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，物業管理服務框架協議的條款是否屬公平合理，且符合本公司股東的整體利益，及（b）上實發展集團現行的內部監控程序是否足以有效確保該等持續關連交易乃按物業管理服務框架協議所載的定價政策進行。

訂立物業管理服務框架協議及先前協議的理由及裨益

上實發展集團主要從事物業發展、物業經營及管理，以及提供與物業業務有關的諮詢服務，並於本行業擁有豐富經驗。上實發展集團在其日常及一般業務過程中向上海上實集團提供物業管理相關服務有助於更有效地利用上實發展集團現有的物業管理資源及人力，擴大業務收益來源，並借助其對相關物業日常運營的了解，維持物業運作的服務質量，帶來業務協同效益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，物業管理服務框架協議及先前協議以及其項下擬進行交易（包括上限及先前上限）乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且物業管理服務框架協議及先前協議以及其項下擬進行交易的條款（包括上限及先前上限）屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。概無董事於物業管理服務框架協議及先前協議中擁有重大權益，亦無任何董事須就批准該等協議的董事會決議案放棄投票。然而，出席相關董事會會議的張芊先生（上實集團執行董事兼總裁）已自願就批准物業管理服務框架協議及先前協議以及其項下擬進行交易（包括上限及先前上限）的董事會決議案放棄投票。

《上市規則》之涵義

於本公告日期，上實集團為本公司控股股東，持有本公司全部已發行股本約 63.16%，並因此為本公司之關連人士。上實集團獲授權經營國有企業上海上實，且上實集團就上海上實行使國有股東權力。因此，上海上實為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士，而訂立物業管理服務框架協議及其項下擬進行交易構成本公司於《上市規則》第 14A 章項下之持續關連交易。

由於《上市規則》中有關上海上實集團根據先前協議應付上實發展集團服務費之先前上限的所有適用百分比率均低於 0.1%，故訂立先前協議及其項下擬進行交易於簽署時獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下之披露規定。

《上市規則》中有關上海上實集團根據物業管理服務框架協議應付上實發展集團服務費之上限的所有適用百分比率亦低於 0.1%。然而，根據《上市規則》第 14A.81 條，由於物業管理服務框架協議及先前協議項下擬進行交易性質相同，且均於 12 個月期間內由上實發展集團與相互關連的各方訂立，故應猶如一項交易予以合併計算。

由於物業管理服務框架協議項下服務費上限與先前協議項下服務費先前上限之總計金額（即年度上限）的一項或多項適用百分比率超過 0.1% 但均低於 5%，故根據《上市規則》第 14A 章，物業管理服務框架協議及先前協議項下所有擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

有關訂約方之資料

本集團主要從事基建環保、房地產及消費品業務。

於本公告日期，上實發展為本公司間接非全資附屬公司。其主要從事物業發展、物業經營及管理，以及提供與物業業務有關的諮詢服務。

於本公告日期，上海上實為國有企業，由上實集團作為授權代表，對其行使國有股東權力。其主要從事投資控股及物業投資。

於本公告日期，上實集團由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有。其主要從事金融投資、醫藥、基建環保、房地產及消費品業務。

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：

「年度上限」 先前上限與上限總和

「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》所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「上限」	具有本公告「先前上限及上限 - 上限及釐定上限之基準」一節所界定之涵義
「本公司」	上海實業控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，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
「個別協議」	由上實發展集團任何成員公司與上海上實集團任何成員公司根據物業管理服務框架協議所載條款將訂立的個別物業管理服務協議
「《上市規則》」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「先前協議」	由上實發展集團任何成員公司與上海上實集團任何成員公司就於二零二六年一月一日至二零二六年八月三十一日期間上實發展集團向上海上實集團提供物業管理服務訂立的所有協議
「先前上限」	具有本公告「先前上限及上限 - 先前上限」一節所界定之涵義
「物業管理服務框架協議」	日期為二零二六年九月一日及由上實發展與上海上實就上實發展集團向上海上實集團提供物業管理服務訂立的框架協議
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣

「上實發展」	上海實業發展股份有限公司，一家於中國成立及於上海證券交易所上市的有限公司（上交所股份代號：600748），為本公司的間接非全資附屬公司
「上實發展集團」	上實發展及其不時的附屬公司
「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，並為本公司控股股東
「上海上實」	上海上實（集團）有限公司，一家於中國成立的有限公司，並由上實集團作為授權代表對其行使國有股東權力
「上海上實集團」	上海上實及其不時的附屬公司及其 30%控股公司（不包括本集團）
「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，二零二六年九月一日

於本公告日期，董事會成員包括：

執行董事：

冷偉青女士、張芊先生、姚嘉勇先生及徐有利先生

獨立非執行董事：

梁伯韜先生、袁天凡先生、張黔教授及唐嘉盛先生