

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)

(1) 關連交易
租賃與營運學生宿舍
及
(2) 有關物業管理服務之持續關連交易的進一步資料

(1) 租賃與營運學生宿舍

二零二六年五月二十一日，本公司間接全資附屬公司阡集香港與業主訂立營運租約，據此，阡集香港已同意向業主租賃位於香港九龍油麻地佐敦道偉晴街39、41、43、45及47號之該物業，並根據香港特別行政區政府之「城中學舍計劃」營運該物業作為學生宿舍。

業主為上實集團(即本公司控股股東)之間接全資附屬公司。因此，業主為上實集團之聯繫人，亦為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，營運租約項下租賃之該物業將確認為使用權資產，而營運租約項下擬進行之交易將由本公司確認為使用權資產之收購。因此，根據上市規則第十四A章，訂立營運租約構成本公司之一次性關連交易。鑑於本公司根據香港財務報告準則第16號就營運租約確認之使用權資產價值相關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%，故訂立營運租約及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

(2) 有關物業管理服務之持續關連交易的進一步資料

茲提述本公司日期為二零二六年五月十九日之公告，內容有關物業服務框架協議項下擬進行之持續關連交易。本公司謹此在本公告內就物業服務框架協議項下擬進行之持續關連交易提供進一步資料。

引言

二零二六年五月二十一日，本公司間接全資附屬公司阡集香港與業主訂立營運租約，據此，阡集香港已同意向業主租賃該物業，並根據香港特別行政區政府之「城中學舍計劃」營運該物業作為學生宿舍。

此外，茲提述本公司日期為二零二六年五月十九日之公告，內容有關物業服務框架協議項下擬進行之持續關連交易。本公司謹此在本公告內就物業服務框架協議項下擬進行之持續關連交易提供進一步資料。

(1) 租賃與營運學生宿舍

營運租約

日期

二零二六年五月二十一日

訂約方

- (1) 阡集香港；及
- (2) 業主

主體事項

業主為該物業之擁有人，目前正將該物業改建為學生宿舍。根據營運租約，阡集香港已同意向業主租賃該物業，並根據香港特別行政區政府之「城中學舍計劃」營運該物業作為學生宿舍。

該物業

該物業位於香港九龍油麻地佐敦道偉晴街39、41、43、45及47號，樓高21層，總建築面積約4,045平方米及有114個房間。

年期

營運租約之初始租期為28個月，自起始日期起計算。起始日期為以下兩者中之較後者：(a)業主將該物業以空置、可交付及合理適合作學生宿舍籌備及營運之狀態交付予匯集香港之日；及(b)已取得香港屋宇署或其他相關當局所頒發之所有必要批准、同意書或證明書，且業主已提供其作為業主所有必要之同意書及授權之日。

匯集香港擁有優先續租權，可將租約續期，每次續期為期三年。續租租金應根據當時之市場租金進行磋商。任何續租均須遵守適用之上市規則。

租金

期間	金額
自起始日期起至二零二七年八月三十一日 (若起始日期在二零二七年九月一日之前)	免租
二零二七年九月一日至十二月三十一日	4,000,000港元(若起始日期在二零二七年九月一日之後，則按比例減少)
截至二零二八年十二月三十一日止年度	每年16,000,000港元
截至二零二九年十二月三十一日止年度	每年16,000,000港元

匯集香港根據營運租約在初始租賃期限內應付之租金乃由訂約方參考(i)租賃面積、(ii)該物業周邊區域之地理位置及概況及(iii)該物業所在同一區域內類似物業當時之市場租金按公平磋商原則釐定。匯集香港根據營運租約在初始租賃期限內應付之最高租金金額為36,000,000港元。租金應以港元按月支付。

營運安排

阡集香港應全權負責學生宿舍之日常營運及管理，包括制定宿舍政策及規則、招募及管理宿生、訂立宿生協議、釐定住宿費用及收費，以及聘請員工及服務供應商。阡集香港有權保留學生宿舍產生之所有營運收入。阡集香港應承擔所有與改建該物業為學生宿舍相關之開支，以及所有營運開支，包括員工成本、保安、清潔、日常維護、能耗費、網絡、牌照及保險費用。

業主義務

業主應負責差餉、地租、物業稅及業主應佔之其他政府費用，以及公契所規定之資本出資。業主應提供所有必要之業主層級同意書、授權書及文件，以便阡集香港辦理學生宿舍之牌照及營運。

交易事項之理由及裨益

該物業現正根據香港特別行政區政府之「城中學舍計劃」，進行翻新及改建為學生宿舍。董事會認為，訂立營運租約乃於本集團之日常及一般業務過程中，按一般商業條款進行。營運租約讓本集團得以發揮其在物業管理及營運方面之專長，從學生宿舍業務中產生穩定之營運收入，從而為本公司及其股東創造價值。訂立營運租約亦是本集團一個重要里程碑，標誌著本集團戰略性進軍香港房地產市場。本集團透過經營學生宿舍在香港房地產行業建立據點，將能充分把握香港學生住宿需求日益增長之契機，同時為本集團在香港房地產市場探索更多機會奠定基礎。董事會相信，此項進軍香港之戰略擴張將提升本集團之地域多元化，拓寬其收入基礎，並鞏固其在區內之長期競爭地位。

董事(包括獨立非執行董事)認為，營運租約乃於本集團之日常及一般業務過程中，按一般商業條款或對本集團而言更佳條款訂立，營運租約之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本公司及阡集香港

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。

阡集香港為在香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事地產及物業管理、住宿及餐飲服務。

業主及上實集團

業主為在香港註冊成立之有限公司，為該物業之法定擁有人，並為上實集團(即本公司控股股東)之間接全資附屬公司。

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

董事會批准

董事(包括獨立非執行董事)認為，營運租約乃於本集團之日常及一般業務過程中，按一般商業條款或對本集團而言更佳條款訂立，且營運租約之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。由於概無董事於營運租約項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無董事須就批准營運租約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，已自願就批准營運租約之董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

業主為上實集團(即本公司控股股東)之間接全資附屬公司。因此，業主為上實集團之聯繫人，亦為本公司之關連人士。

根據香港財務報告準則第16號，營運租約項下租賃之該物業將確認為使用權資產，而營運租約項下擬進行之交易將由本公司確認為使用權資產之收購。因此，根據上市規則第十四A章，訂立營運租約構成本公司之一次性關連交易。鑑於本公司根據

香港財務報告準則第16號就營運租約確認之使用權資產價值相關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%，故訂立營運租約及其項下擬進行之交易構成本公司之關連交易，根據上市規則第十四A章須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

(2) 有關物業管理服務之持續關連交易的進一步資料

茲提述過往公告，內容有關物業服務框架協議項下擬進行之持續關連交易。除另有指明者外，在本公告內使用之詞彙與過往公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此在本公告內就物業服務框架協議項下擬進行之持續關連交易提供進一步資料。

誠如過往公告所披露，服務接受方應向上海上實物業管理集團支付之服務費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應付之條款。

於訂立個別物業服務合約前，本集團應尋求比較至少兩家提供可資比較服務之獨立第三方服務供應商所提供之費率，並考慮可資比較之物業類型、建築樓面面積、服務範圍、服務標準及地理位置。獲授權批准該等交易之本集團指定管理人員將審閱及比較上海上實物業管理集團所提供物業管理服務之價格及條款與自任何該等獨立第三方服務供應商取得之報價，以確保服務接受方應向上海上實物業管理集團支付之服務費對本集團而言不遜於本集團向獨立第三方應付之收費。

此外，獨立非執行董事認為，訂立物業服務框架協議及其項下擬進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中進行。

除上文所披露者外，過往公告內所有資料維持不變。

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：

「董事會」	指	本公司之董事會
「阡集香港」	指	上實城開阡集(香港)置業經營管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「起始日期」	指	在營運租約項下租賃初始期限開始之日
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則
「香港特別行政區政府」	指	香港政府
「香港」	指	中國香港特別行政區
「業主」	指	黃金地段購物中心有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為上實集團之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「營運租約」	指	阡集香港與業主於二零二六年五月二十一日訂立之營運租約，據此，阡集香港同意租賃及營運該物業作為學生宿舍

「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
「過往公告」	指	本公司日期為二零二六年五月十九日之公告，內容有關本集團訂立物業服務框架協議，根據上市規則第十四A章，其構成本公司之持續關連交易
「該物業」	指	位於香港九龍油麻地佐敦道偉晴街39、41、43、45及47號之物業
「物業服務框架協議」	指	本公司與上海上實物業管理有限公司於二零二六年五月十九日訂立之物業服務框架協議，其詳情披露於過往公告
「股東」	指	本公司股份持有人
「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
「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，二零二六年五月二十一日

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。