

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)

持續關連交易 物業租賃協議

二零二五年七月二十九日，本公司之附屬公司上海城開與該等承租人就租賃位於上海市城開國際大廈之若干辦公空間而訂立租賃協議。

上實集團(為本公司控股股東)為獲授權對上海上實行使國有股東權利之代表。上實集團透過其全資附屬公司及上海上實之另一家全資附屬公司合共持有該等承租人各自超過30%股權。因此，該等承租人各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士，故根據上市規則第十四A章，訂立物業租賃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%，訂立物業租賃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。

由於物業租賃協議期限超過三年，本公司已根據上市規則第14A.52條委聘獨立財務顧問，解釋為何物業租賃協議需要有較長期限，而獨立財務顧問已確認物業租賃協議之期限合乎業內類似性質協議之一般處理方法。

物業租賃協議

本公司之附屬公司上海城開與該等承租人(各自為本公司關連人士)就租賃位於上海市城開國際大廈之若干辦公空間而訂立租賃協議。

物業租賃協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二五年七月二十九日
- 訂約方：(1) 上海城開(作為出租人)；及
(2) 上海瑞力及上海瑞昇(作為承租人)。
- 該等房產：中國上海市徐匯區虹橋路355號城開國際大廈304至308室
- 用途：商業
- 建築面積：合共1,369.65平方米
- 年期：二零二五年九月一日至二零三一年五月三十一日(首尾兩日包括在內)。
- 租金：(i) 由二零二五年六月一日(即上海城開為有關租賃於該等房產展開籌備工作當日)至二零二五年十二月三十一日：每年人民幣1,867,317.20元。
(ii) 由二零二六年一月一日至二零三零年十二月三十一日：每年人民幣2,849,572.40元。
(iii) 由二零三一年一月一日至二零三一年五月三十一日：每年人民幣1,424,786.20元。
租金按季度支付。
- 其他收費：租金包含物業管理費，但不含任何公用設施、電信、停車及其他支出，該等收費將由該等承租人支付。
如有使用車位，則按每個車位人民幣700元收費。超時空調費為每平方米每小時人民幣0.40元。
- 保證金：上海瑞力須於簽署物業租賃協議後20個工作天內支付人民幣800,278.80元作為保證金。該等保證金須於租賃結束時無息退回上海瑞力，惟須交出該等房產之空置管有權及結清所有付款。

物業租賃協議之租賃條款由上海城開與該等承租人經公平磋商後釐定，當中已參考就大小、位置及設施而言具有可比性物業之當前市場租金；該等房產之大小，特別

是可供使用之總樓面面積；該等房產之位置，包括與公共交通及商業區之距離；該等房產之狀況；及租賃年期。

年度上限

該等承租人根據物業租賃協議於物業租賃協議期內各年應向上海城開支付之每年總最高金額受制於下列上限金額(「年度上限」)：

截至十二月三十一日止年度	年度上限 (每曆年) 人民幣千元
二零二五年	2,098
二零二六年至二零三零年	3,209

截至五月三十一日止五個月	
二零三一年	1,599

釐定年度上限時考慮之因素包括：(i)該等承租人根據物業租賃協議條款應支付之租金，此乃參考鄰近地區同類物業之當前市場租金及管理費，按一般商業條款經公平磋商後達致；(ii)區內當前之平均公用設施費用及按照該等承租人之估計用量預計之公用設施開支，當中參考了同類房產過往之公用設施開支；及(iii)就公用設施開支可能上漲及物業租賃協議項下擬進行交易之其他突發附帶收費而預留緩衝空間。

訂立物業租賃協議之理由及裨益

上海城開向該等承租人出租城開國際大廈304至308室可提高佔用率，為本集團提供穩定、可預測之租金收入來源，對本集團之經常性收益基礎作出正面貢獻，有助提高現金流穩定性。該等房產為位於上海市黃金地段之優質辦公空間，配備現代化設施。為該等單位爭取信譽良好之承租人，可支持本集團之業務發展目標，同時提升城開國際大廈作為首選辦公地點之地位。引入知名金融及投資管理公司作為承租人，有望吸引更多優質租戶進駐該大廈。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業租賃協議乃在本集團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的條款訂立，物業租賃協議之條款公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

有關本集團之資料

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。

上海城開為在中國成立之有限責任公司，為由本公司擁有59%權益之附屬公司。上海城開餘下41%由徐匯國資委擁有。上海城開主要從事物業開發。

有關上海瑞力及上海瑞昇之資料

上海瑞力為在中國成立之有限責任公司，主要從事股權投資管理及提供相關諮詢服務，投資聚焦於文化與科技創新、醫療健康與新式消費、會展及現代服務、信息科技以及文化與資產融合等板塊。上實集團透過其全資附屬公司及上海上實之另一家全資附屬公司合共持有上海瑞力約32.91%股權。上海上報資產管理有限公司、上海國際集團資產管理有限公司、上海瑞葆投資管理合夥企業(有限合夥)及山東太陽控股集團有限公司分別持有上海瑞力約32.91%、15.19%、12.66%及6.33%股權。上海上報資產管理有限公司及上海國際集團資產管理有限公司由上海市政府最終擁有。上海瑞葆投資管理合夥企業(有限合夥)由鄧世崗先生、沈富榮先生及趙耀罡先生分別擁有約32.71%、19.99%及19.99%，餘下股東各自持有少於10%股權，而所有上述股東(包括鄧世崗先生、沈富榮先生及趙耀罡先生)均為獨立第三方。山東太陽控股集團有限公司則由獨立第三方李洪信先生最終控制。

上海瑞昇為在中國成立之有限責任公司，並為上海瑞力之全資附屬公司，主要從事股權投資管理及提供相關諮詢服務。

董事會批准

物業租賃協議及年度上限已獲董事會批准。概無董事於物業租賃協議中擁有重大權益，且彼等毋須就相關董事會決議案放棄表決。

上市規則之涵義

上實集團(為本公司控股股東)為獲授權對上海上實行使國有股東權利之代表。上實集團透過其全資附屬公司及上海上實之另一家全資附屬公司合共持有該等承租人各自超過30%股權。因此，該等承租人各自為上實集團之聯繫人及本公司之關連人士，故根據上市規則第十四A章，訂立物業租賃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%，訂立物業租賃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。

獨立財務顧問之意見

由於物業租賃協議期限超過三年，本公司已根據上市規則第14A.52條委聘獨立財務顧問，解釋為何物業租賃協議需要有較長期限，並確認物業租賃協議之期限是否合乎業內類似性質協議之一般處理方法。

獨立財務顧問在評估物業租賃協議之期限長於三年之原因時，曾與本公司進行討論，並了解到本集團須對投資物業投放沉重資本開支。為確保該等資本開支合理，租賃協議需要有較長期限，藉以(i)通過提高佔用率並提供穩定、可預測之經常性租金收入來源，確保投資物業之回報；及(ii)保證獲得現金流以支付投資物業之開支，從而提高本集團現金流之穩定性。獨立財務顧問基於以下進一步分析認為，物業租賃協議之建議期限與市場慣例一致。

獨立財務顧問在考慮物業租賃協議之期限是否合乎業內類似性質協議之一般處理方法時，曾審閱多份有關本集團向獨立第三方出租其投資物業之租賃協議，該等協議之期限介乎四年至十年不等。

獨立財務顧問曾搜尋並審閱上市發行人就位於中國之房產於二零二五年簽立及開展之租約及租賃協議(不包括融資租賃及售後租回)(「可資比較租約」)而在披露易(www.hkexnews.hk)刊發之須予公布交易公告。獨立財務顧問識別了合共12份可資比較租約，期限介乎一年至長達二十年。除了其中一份可資比較租約乃為期一年外，其餘11份可資比較租約之期限均超過三年。上文「物業租賃協議」一節所載物業租賃協議之期限乃符合可資比較租約之範圍。

根據上文所述，獨立財務顧問認為(i)物業租賃協議需要有較長之期限；及(ii)物業租賃協議之期限合乎業內類似性質協議之一般處理方法。

內部監控措施

為確保持續關連交易將按照物業租賃協議之條款進行，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租賃協議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租賃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有關交易之定價基準及年度上限進行年度審核；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，乃根據物業租賃協議之條款進行，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：

「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，一家獲發牌進行《證券及期貨條例》(香港法例第571章)項下界定之第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為本公司就上市規則第14A.52條委任之獨立財務顧問
「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，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「該等房產」	指	中國上海市徐匯區虹橋路355號城開國際大廈304至308室
「物業租賃協議」	指	上海城開(作為出租人)與該等承租人(作為承租人)於二零二五年七月二十九日就租賃該等房產訂立之物業租賃協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海瑞力」	指	上海瑞力投資基金管理有限公司，一家於中國成立之公司
「上海瑞昇」	指	上海瑞昇股權投資管理有限公司，一家於中國成立之公司

「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」	指	上海上實(集團)有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，由上實集團控制，上實集團作為授權代表可對其行使國有股東權利
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上海城開」	指	上海城開(集團)有限公司，一家於中國成立之公司及由本公司擁有59%權益之附屬公司。上海城開餘下41%由徐匯國資委擁有
「該等承租人」	指	上海瑞力及上海瑞昇
「徐匯國資委」	指	上海市徐匯區國有資產監督管理委員會，獲上海徐匯區人民政府授權及直轄之政府機關，負責監督及管理徐匯區管有之國有資產，包括但不限於對上海城開行使國有股東權利

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，二零二五年七月二十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃海平先生、唐鈞先生及周亞棟女士，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。