

上海实业城市开发集团有限公司

与

上海上实集团财务有限公司

金融服务协议

签署日期： 20 26 年 3 月 6 日



金融服务协议

本金融服务协议(以下简称“本协议”)由以下双方于2026年3月6日在中华人民共和国(以下简称“中国”)上海市签订。

甲方:上海实业城市开发集团有限公司(以下简称“上实城开”)

住所:香港中环皇后大道中5号衡怡大厦11楼

乙方:上海上实集团财务有限公司(以下简称“财务公司”)

住所:上海市淮海中路98号金钟广场30楼

(以上上实城开、财务公司合称“双方”,单称“一方”)

鉴于:

1. 上实城开(香港联交所股份代号:563)由上海实业集团旗舰企业——上海实业控股有限公司(以下简称“上实控股”)(股票代码:0363.HK)控股,在香港联交所主板上市,以中国房地产开发、运营等综合业务为主要投资方向,是上海实业集团旗下最具发展前景的房地产业务整合平台之一。
2. 财务公司是根据《企业集团财务公司管理办法》、《申请设立企业集团财务公司操作规程》,由原中国银行保险监督管理委员会(现已变更为国家金融监督管理总局)依法批准成立的非银行金融机构,其主要功能是为各成员公司拓宽融资渠道,降低融资成本,提高资金使用效率,增加资金配置能力,实现资金效益最大化。

因此,双方就金融服务事宜,根据《中华人民共和国民法典》、《企业集团财务公司管理办法》以及香港上市规则等其他有关现行法律、法规的规定,在平等自愿的基础上经友好协商,达成本协议如下:

第1条 定义和解释

- 1.1 除非上下文中另有规定，下述措词在本协议中应有下述含义；
- 上实城开集团：**指上实城开及其不时的附属公司。
- 成员公司：**指符合财务公司相关监管规定、依法可纳入其金融服务范围的公司。
- 上实城开集团成员公司：**指属于上实城开集团且构成本协议所述成员公司定义的公司。
- 香港联交所：**指香港联合交易所有限公司。
- 香港上市规则：**香港联交所主板证券上市规则。
- 1.2 除非本协议另有规定，在本协议中各条款之标题仅为方便查阅而设，不具有法律效力或影响本协议的解释。

第2条 金融服务的内容、原则及其他承诺

- 2.1 财务公司根据国家金融监督管理总局上海监管局核准的经营范围，同意按本协议向上实城开集团成员公司提供一系列金融服务业务（以下简称“金融服务”），包括：
- 2.1.1. 存款服务；
- 2.1.2. 信贷服务（包括但不限于贷款服务、办理票据承兑与贴现服务、非融资性保函等）；
- 2.1.3. 其他金融服务（国家金融监督管理总局上海监管局核准前提下，上实城开集团成员公司要求提供的包括但不限于资金结算与收付、委托贷款、财务顾问、债券承销、信用鉴证及咨询代理等服务）。
- 2.2 双方确认并同意，财务公司为上实城开集团成员公司提供金融服务时将遵守以下原则：
- 2.2.1. 关于存款服务：自本协议生效之日起至2028年12月31日止，在符合国家有关法律法规及香港上市规则有关规定的情况下，上实城开集团成员公司在财务公司的每日最高存款余额不高于人民币叁拾亿元（包括应计利息）。财务公司承诺吸收上实城开集团成员公司存款的利率，在符合中国人民银行利率政策要求下，按公平基准厘定，参照市场定价并给予优惠，在同等条件下，应不低于同期中国其他主要商业银行同种

类存款的存款利率，亦不低于同期财务公司吸收第三方同种类存款的存款利率。

2.2.2. 关于信贷服务（包括但不限于贷款服务、办理票据承兑与贴现服务、非融资性保函等）：自本协议生效之日起至2028年12月31日止，在符合国家有关法律法规及香港上市规则有关规定的情况下，财务公司根据上实城开经营和发展的需要，为上实城开集团成员公司提供信贷服务。财务公司承诺向上实城开集团成员公司提供信贷服务的利率或费率，在符合中国人民银行利率政策要求下，按公平基准厘定，参照市场定价并给予优惠，在同等条件下，应不高于同期中国其他主要商业银行同种类信贷服务的利率或费率，亦不高于同期财务公司向第三方提供同种类信贷服务的利率或费率。

2.2.3. 关于其他金融服务（包括但不限于资金结算与收付、委托贷款、财务顾问、债券承销、信用鉴证及咨询代理等服务）：除上述服务外，财务公司承诺向上实城开集团成员公司提供其他金融服务的收费标准，须参照市场定价及独立第三方所提供的同类服务所收取的费用，按公平基准厘定，参照市场定价并给予优惠，在同等条件下，应不高于当时政府相关主管部门就该类型服务所规定的收费标准（如有），且不高于由中国其他主要商业银行就同种类服务所收取的费用，亦不高于财务公司向第三方提供的同种类服务所收取的费用。

- 2.3 双方确认并同意，就本协议项下每一笔具体金融业务的具体条款（包括服务类型、利率、服务费、付款条款及时间等），财务公司和上实城开集团成员公司届时有权按照一般商业惯例及本协议确定的原则与条款的规定，另外签订具体的协议。
- 2.4 双方确认并同意，上实城开集团成员公司有权根据自己的业务需求及协议的约定，自主选择及决定提供金融服务的金融机构、交易金额及提取存款的时间。
- 2.5 财务公司为上实城开集团成员公司提供金融服务，必须遵守当时有效的法律、法规及香港上市规则有关规定，并本着诚实信用原则履行本协议约定之义务和依据本协议可以行使之权利。
- 2.6 财务公司控股股东上海上实（集团）有限公司董事会已作出书面承诺，在财务公司出现支付困难的紧急情况时，按照解决支付困难的实际需要，增加相应资本金，并在财务公司章程中载明。
- 2.7 若上实城开集团须按香港上市规则的规定，遵守有关持续关连交易的披露要求，在不违反财务公司应遵守的法律、法规的前提下，财务公司务必尽

力配合上实城开集团进行对本协议项下交易的审计，提供香港上市规则所要求披露的数据，从而让上实城开集团符合香港上市规则中有关持续关连交易的披露要求。

第3条 风险评估及控制

- 3.1 财务公司作为国家金融监督管理总局批准的一家非银行金融机构，保证严格遵守国家金融管理监督总局的监管要求进行其经营活动及业务，建立有效完善的内控及风险管理制度，以便有效地管理风险，并确保所有资金的安全。
- 3.2 在按非独家基准向上实城开集团成员公司提供金融服务时，财务公司应确保上实城开集团成员公司对其资金的拥有权、使用权以及来自其资金的利益不应受到影响。财务公司有责任确保上实城开集团成员公司在其存放资金的安全性及上实城开集团成员公司使用该等资金的独立性。
- 3.3 倘财务公司因过错或违反本协议而导致上实城开集团成员公司遭受损失的，上实城开集团成员公司有权立即暂停或终止与财务公司的合作。在此情况下，财务公司应承担所有相关的违约责任，包括但不限于赔偿上实城开集团成员公司因此遭受的全部损失。
- 3.4 财务公司应于每月第五个工作日前向上实城开财务部提供每月财务报表，以使上实城开集团能及时获得财务公司的财务状况资料。
- 3.5 财务公司应于每月第五个工作日前向上实城开财务部提供一份载有上实城开集团于财务公司存款结余的月度报告，以协助上实城开集团进行内部资金管理，并掌握其自身的账目及资金状况。
- 3.6 财务公司应协助上实城开进行每日存款结余的监察及管理，以确保上实城开集团于财务公司存放的存款（包括应计利息）的每日实际结余不超过本协议第2.2.1条约定之每日最高存款余额上限。
- 3.7 如出现违反《企业集团财务公司管理办法》等规定的任何一种情形而导致上实城开集团于财务公司存放的存款的安全性受到影响，财务公司应于两个工作日内以书面通知甲方，并及时启动应急预案，确保上实城开集团资金的安全不受损害。

第4条 生效及生效后安排

- 4.1 本协议生效的先决条件为：1) 双方依据其各自公司章程或组织宪章以及适用的法律法规、香港上市规则等有关规定，分别取得各自所需之授权或批准以及；2) 上实城开控股股东上海实业控股有限公司按照香港上市规则要求取得其独立股东与本协议相关内容之批准。
- 4.2 有效期自上实城开之股东大会审议通过之日起至2028年12月31日止，期限不超过三年。本协议生效后，经甲乙双方协商一致后可提前终止履行本协议。
- 4.3 若本协议双方同意，并得到香港联交所的批准或豁免及/或经上实城开董事会及/或股东大会批准(如适用)及/或符合香港上市规则的其他有关规定，本协议可以续期延长，每次续期的期限有效期不得超过三年。

第5条 违约责任

双方均应该按照本协议的约定履行各自的义务，未按照本协议约定条款而给相对方造成损失的应该承担赔偿责任的违约责任。

第6条 公告及披露

任何一方未经对方事先书面同意，不得作出与本协议事项有关的任何公告或披露，但根据中国及其它地区有关法律或中国证券监督管理委员会、国家金融监督管理总局、香港联交所、香港证券及期货事务监察委员会或任何其它政府或监管机关的规定或要求而作出公告或披露除外。

第7条 其它规定

- 7.1 除本协议另有规定外，未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议项下的任何权利或义务。

- 7.2 本协议任何一条款成为非法、无效或不可强制执行并不影响本协议其它条款的效力及可强制执行性。
- 7.3 本协议的修订仅可经书面协议并经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章且须经各方采取适当的法人行动批准而作出。如果该修订构成对本协议的实质性的重大修改，则该修订在通知或取得香港联交所同意及/或遵守香港上市规则的有关规定及/或上实城开董事会及/或股东大会(如适用)的同意后(视当时和香港上市规则及香港联交所的要求而定)方才生效。
- 7.4 除非另有规定，一方未行使或延迟行使其在本协议下的权利、权力或特权并不构成对这些权利、权力或特权的放弃，而单一或部分行使这些权利、权力或特权并不排除任何其它权利、权力或特权的行使。

第8条 通知

- 8.1 一方根据本协议规定作出的通知或其他通讯应采用书面形式并以中文书写，并经专人交付、挂号邮寄或电邮至指定的另一方地址，通知被视为已有效做出的日期应按以下的规定确定：

8.1.1 经专人交付的通知应再专人交付至对方指定人士签收之日被视为有效；

8.1.2 以挂号邮件寄出的通知应在付邮（以邮戳日期为准）后第7天（若最后一天是星期日或法定节假日，则顺延至下一个工作日）被视为有效；

8.1.3 以电邮形式发出的通知，以发出一方之伺服器传送当日被视为已发出。

- 8.2 双方通讯方式如下：

甲方：上海实业城市开发集团有限公司

地址：香港中环皇后大道中5号衡怡大厦11楼

乙方：上海上实集团财务有限公司

地址：上海市淮海中路98号金钟广场30楼

若一方更改其通讯方式，应尽快按本条规定书面通知另一方。

第9条 适用法律和争议的解决

- 9.1 本协议适用中国法律(不包括港澳台地区法律)并应根据中国法律解释。
- 9.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议,由双方协商解决,若协商不成,协议中任何一方均可将该等争议提交上海国际仲裁中心,按照申请仲裁时该仲裁委员会有效的仲裁规则在上海进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。

第10条 附则

- 10.1 本协议以中文书写。
- 10.2 本协议一式陆份,双方各执叁份,各份协议具有同等效力。
- 10.3 各方已于首页载明的日期签署本协议,兹此为证。

(本页为《金融服务协议》签署页，无正文)

上海实业城市开发集团有限公司 (印章):



授权代表:

签章:



(本页为《金融服务协议》签署页，无正文)

上海上实集团财务有限公司 (印章)



法定代表人/授权代表: _____

签章: _____

